

SOMMAIRE

Le rapport d'activité de l'AORIF est structuré autour des grandes thématiques de notre activité professionnelle, illustrées par des focus des délégations départementales et des dispositifs de projet territorial.

Développement et amélioration de l'offre au bénéfice du développement durable de la région	3
Demande, accès et maintien dans le parc locatif social	8
Renforcement des partenariats associatifs	12
Qualité de service, gestion de proximité, relations locataires et emploi	15
Accompagnement des organismes dans la territorialisation des politiques de l'habitat	17
Zoom sur l'activité des Dispositifs de projet territorial	23
Développement et partage de la connaissance à travers les observatoires et études	27
Actions de communication	29
Vie des instances Rencontres régionales Groupes de travail et commissions	31



Mouvements de personnel

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

ÉDITORIAL

e récent triptyque législatif a fortement orienté l'activité du mouvement Hlm régional en 2014 : loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). En publiant un *Livre blanc* en juin 2014, l'AORIF a saisi l'opportunité que présentent ce profond bouleversement et les évolutions en cours de la gouvernance francilienne pour interpeller ses partenaires, en rappelant dans un diagnostic la gravité de la situation, et pour formuler des préconisations.

Le travail mené par l'AORIF, sous la Présidence de Stéphane Dambrine, en vue de la mise en œuvre en Ile-de-France du Pacte national d'objectifs et de moyens (dit « Pacte Hlm ») a abouti à la signature d'un accord francilien le 14 février 2014 avec nos partenaires. Ce document acte la mobilisation des différents acteurs pour accélérer le développement et l'amélioration de l'offre de logement social dans notre région. Il s'agit maintenant de prendre en compte l'Agenda Hlm 2015-2018 dans nos travaux.

En matière de gestion de la demande et des attributions, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et la loi ALUR viennent profondément refonder le paysage. La profession s'est organisée afin de prendre la mesure des évolutions induites par ces réformes. Parallèlement, l'AORIF et la DRIHL ont conclu les négociations sur le relogement des publics prioritaires en signant, le 10 octobre 2014, un document de cadrage régional sur l'accès au logement social de ces publics. L'année 2014 a aussi été marquée par les réponses à l'appel à projets « 10 000 logements accompagnés » lancé par l'USH, la réalisation de l'enquête collective de satisfaction auprès des locataires, les échanges avec les représentants des locataires dans le cadre du Conseil social de l'habitat francilien et l'organisation le 18 novembre d'une journée professionnelle avec l'USH sur l'évolution du métier de gardien d'immeubles et de l'organisation de la proximité.

Notre Association a également poursuivi son action d'accompagnement des organismes Hlm dans la territorialisation des politiques de l'habitat. La réponse aux évolutions de la gouvernance francilienne et aux enjeux de la nouvelle politique de la ville s'est traduite par la production d'une contribution régionale aux contrats de ville et de contributions territoriales adaptées aux enjeux locaux.

Les évolutions en cours, qui ont un impact direct sur nos partenaires et sur les pratiques des organismes Hlm, ont amené l'AORIF à s'interroger sur son organisation, ses modes d'intervention et les moyens à consacrer à son action. La réflexion engagée en 2014 se concrétisera dans les prochains mois afin de nous permettre de conforter l'efficacité de notre mouvement professionnel régional et de renforcer encore les capacités d'intervention des équipes de l'AORIF, dont la qualité et le professionnalisme sont reconnus et appréciés de tous.

Jean-Luc Vidon Président de l'AORIF

DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE AU BÉNÉFICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA RÉGION

DU PACTE À L'AGENDA HLM: PROLONGEMENT ET AMPLIFICATION DU PACTE DANS UN CONTEXTE DÉFAVORABLE

Les objectifs du Pacte contrecarrés par des difficultés structurelles et conjoncturelles

L'accord francilien de mise en œuvre du Pacte national d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement signé le 14 février 2014 prévoyait pour 2014, hors ANRU, un objectif de 30 000 à 32 000 logements locatifs sociaux. Pour mémoire, plus de 31 000 logements locatifs sociaux avaient été financés ou agréés en 2013.

Sur la base d'une enquête réalisée auprès de ses adhérents en avril 2014, l'AORIF a alerté les pouvoirs publics sur les risques de blocage de la production de logement locatif social, liés à la conjonction d'un double phénomène: le renouvellement des équipes municipales qui a conduit à réinterroger certains projets de construction sur leur territoire et les difficultés de commercialisation rencontrées par les promoteurs, dont une partie des logements est acquise en VEFA par les organismes Hlm. Les résultats de cette enquête, estimant alors les risques de blocage à environ 5 000 logements locatifs sociaux en Ile-de-France, ont fait l'objet d'un communiqué de presse de l'AORIF le 11 juin 2014.

Un Agenda Hlm qui amplifie et prolonge les objectifs du Pacte

L'Agenda Hlm a été signé avec l'État dans le cadre du Congrès Hlm de Lyon le 25 septembre 2014. Il se donne pour objectif de réaffirmer et d'amplifier sur la période 2015-2018 les engagements signés dans le cadre du Pacte d'objectifs et de moyens siqué le 8 juillet 2013.

Le comité de pilotage de l'accord francilien de mise en œuvre du Pacte national a convenu de préparer en 2015 un nouvel accord déclinant l'Agenda Hlm.

Ce nouvel accord devra en particulier fixer les nouveaux objectifs triennaux de production de logement locatif social et de réhabilitation thermique du parc.



L'Agenda Hlm entérine un renforcement conséquent du dispositif de mutualisation sur la production, la réhabilitation du parc et la production de PLAI «Hlm». Il entérine également la possibilité de mobiliser l'écoprêt pour financer le traitement de l'amiante et sécurise le financement de l'accession en PSLA.

La mise en place d'outils communs de programmation et de suivi de la production

En 2013, l'AORIF s'est associée à différentes réflexions et a rencontré les partenaires sur les sujets qui doivent accompagner le développement de l'offre de logement: foncier, urbanisme, normes et coûts de production.

Suivi de la Programmation du Logement Social (SPLS). SPLS est un portail internet de pré-programmation des financements du logement social, relais entre les bailleurs sociaux et les services instructeurs, qui doit être déployé sur tout le territoire national à partir de 2016.

SPLS vise plusieurs objectifs et revêt un intérêt pour l'ensemble des acteurs : enrichir et permettre une meilleure connaissance des besoins en financement, assurer un suivi optimisé des dossiers, constituer le socle de dématérialisation de l'instruction des dossiers de financement, disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération, simplifier et uniformiser le partage des informations entre acteurs locaux.

Expérimenté dans trois régions en 2012-2013, le dispositif a été déployé en 2014-2015 sur huit nouvelles régions dont l'Île-de-France.

La participation de l'Ile-de-France à ce déploiement anticipé a été inscrite dans l'accord francilien de mise en œuvre du Pacte national Etat-USH. Compte-tenu des spécificités propres à la région, ce déploiement anticipé mobilise un panel d'une vingtaine d'organismes volontaires, représentant près de 75 % de la production locative sociale annuelle.

Le déploiement de SPLS est suivi par une équipe projet AORIF/ DRIHL, en lien et avec l'appui de l'équipe projet nationale.

Lancé officiellement en juin 2014, le déploiement anticipé de SPLS s'étend jusqu'à avril 2015.

Une évaluation de la démarche sera réalisée courant 2015. Elle permettra de définir les conditions de généralisation du dispositif à l'ensemble des maîtres d'ouvrage pour la programmation 2016.

PRÉSERVER UN NIVEAU ÉLEVÉ D'OFFRE NOUVELLE

Un niveau de production 2014 de logement locatif social qui reste élevé malgré les difficultés

27584 logements locatifs sociaux (hors ANRU) ont été agréés par l'État en 2014, soit une baisse de 9 % par rapport à 2013 (hors Icade). Cela correspond aussi à écart de 4400 logements par rap-

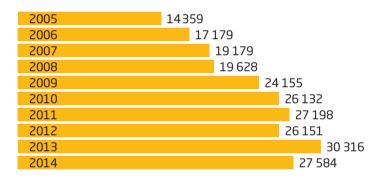
port à l'objectif de 32 000 de l'accord francilien de mise en œuvre du Pacte national, à rapprocher de l'estimation de 5000 logements bloqués ou retardés de l'enquête d'avril 2014.

Les résultats de 2014 restent cependant à un niveau élevé sur la période 2005-2014. Ils représentent 26 % de la production nationale. En particulier, on note une bonne résistance des produits PLUS et PLAI destinés aux ménages les plus modestes dont les résultats, proches de ceux de 2013, sont supérieurs à ceux des années 2005-2012: 7473 PLAI, 10988 PLUS et 9123 PLS.

Plus des trois quarts des agréments ont concerné des logements neufs, parmi lesquels près de la moitié (46%) en VEFA.

En type de logements, 71 % sont des logements familiaux, 18 % des structures collectives et 11 % des logements étudiants. Territorialement, Paris représente 26 % des agréments, la petite couronne 40 % et la grande couronne 34 %.

Agréments de logements locatifs sociaux en lle-de-France (2005-2014) (hors cessions du patrimoine ICADE, hors ANRU et hors PLS agréés par l'Association)



Valoriser l'image de l'accession sociale

Alors que l'accession à la propriété classique est victime de la crise et que les ménages modestes sont freinés dans leurs parcours résidentiels, l'accession sociale sécurisée en Ile-de-France recèle de réelles capacités de développement en offrant des opportunités de parcours résidentiel aux ménages locataires du parc social.

Ainsi, en 2013, ce sont 1781 logements qui ont été démarrés contre 1261 en 2012, soit une augmentation de 41%, niveau de mises en chantier jamais atteint.

La communication récente des chiffres de la Société de garantie de l'Accession (SGA), avec moins de 1000 logements démarrés, atteste que 2014 aura été une année difficile pour le logement. Elle confirme que pour assurer son développement l'activité d'accession sociale doit être soutenue par des mesures fortes de l'État pour permettre de proposer des opérations en adéquation avec les revenus des ménages modestes. En ce sens, la profession peut se féliciter de voir la prolongation du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2017 et son amélioration, ainsi que l'application de la TVA réduite aux constructions neuves pour les accédants à la propriété dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville à partir de 2015.

En lien avec le groupe de travail accession, l'AORIF et la Fédé-

DÉLÉGATION 75

Appel à projets d'habitat participatif de la Ville de **Paris**

La Ville de Paris a organisé en 2014 un appel à projets pour développer l'habitat participatif, sur trois terrains du 19e et du 20e arrondissement. Elle souhaite ainsi contribuer à la création d'un mode d'habiter innovant, impliquant ses futurs habitants dans la conception, le financement et la réalisation du projet, mutualisant certains espaces, intégrant une certaine mixité sociale ainsi qu'une exigence environnementale. La délégation parisienne de l'AORIF a été sollicitée par la Ville de Paris pour participer à une réunion de consultation des partenaires le 29 avril, avant la publication de l'appel à projets. Une seconde réunion a été

organisée le 17 septembre avec le groupe de travail régional de l'AORIF sur l'accession sociale afin d'échanger sur les points d'amélioration de la démarche. Le 9 décembre, le chargé de mission Paris de l'AORIF a été convié par la Ville à participer au jury de sélection des trente groupes d'habitants qui se sont portés candidats au terme de la première phase de l'appel à projets. Onze équipes ont été retenues, dont neuf envisagent un partenariat avec un bailleur social (organismes Hlm ou des associations) ou une coopérative Hlm. Le jury devrait se réunir à nouveau en septembre 2015 à l'issue de la deuxième phase pour sélectionner une équipe par terrain.

ration des Coopératives Hlm ont travaillé à un projet d'événement à destination du grand public, qui devrait aboutir à l'automne 2015. Au-delà de cet axe de réflexion, le groupe de travail a pu échanger sur des thèmes tels que l'habitat participatif, les conséquences financières des exigences environnementales sur les opérations d'accession, le foncier État mobilisable, ainsi que sur l'actualité fiscale et juridique qui a été dense en 2014 (loi ALUR, LF2015...).

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

Pour une réhabilitation énergétique du parc soutenable

Promouvoir la performance globale. Au cours de ces dernières années, les organismes Hlm se sont fortement mobilisés dans la maîtrise des charges énergétiques et la diminution des impacts environnementaux, tant au niveau des opérations de construction neuve et de réhabilitation qu'au niveau des actions menées auprès des locataires.

À l'occasion d'échanges au sein du groupe de travail Développement Durable de l'AORIF, des questions ont été soulevées sur la pertinence de juger de la performance d'une opération sur le seul critère énergétique, sans prendre en compte les aspects économiques et sociaux du projet.

Pour étayer ce point de vue, l'AORIF a confié une étude à Habitat et Territoires Conseil, afin d'analyser la performance énergétique, au regard de l'investissement des travaux et de la répercussion



des charges pour les locataires, sur des opérations franciliennes en neuf et en réhabilitation.

La synthèse de ces travaux, qui prônent la recherche d'un objectif de performance globale dans les opérations de logements dont le locataire doit être le premier bénéficiaire, a été diffusée courant 2014 (cf. gros plan d'*Ensemble* n°43 - mars 2014).

Sur la base de ce document, une réunion d'échanges a été organisée à la de-

mande des services du Conseil régional le 4 novembre 2014 pour envisager des suites opérationnelles aux conclusions de l'étude.

Les réseaux de chaleur : travailler collectivement pour établir un cadre de fonctionnement vertueux. Suite à la diffusion de l'étude sur la performance énergétique citée ci-dessus, l'AORIF a également été sollicitée pour intervenir lors de la réunion du comité consultatif des réseaux de chaleur du 22 octobre 2014 sur le sujet des coûts des réseaux de chaleur avec le cas illustratif des éco-quartiers. À l'occasion de cette réunion, l'AORIF a formulé la proposition de travailler à une charte régionale des réseaux de chaleur. Suite à cette réunion, la DRIEE, l'ADEME et le Conseil régional ont mis en place début 2015 un groupe de travail « compétitivité des réseaux de chaleur en lle-de-France ».

Promouvoir les actions d'accompagnement des locataires: LECO pratique. Le Grenelle de l'Environnement a lancé une dynamique ambitieuse de réduction de la consommation énergétique dans le bâtiment, saisie par les bailleurs sociaux, anticipant parfois les nouvelles réglementations thermiques. Or, les premiers retours d'expériences sont parfois mitigés concernant la réduction des charges des occupants, qui s'explique notamment par l'impact de leur comportement dans le « bon usage » de leur logement.

Face à ce constat, fin 2012 l'AORIF a monté un nouveau groupe de travail « Accompagnement des locataires » et a lancé une enquête afin de capitaliser les modalités et leurs évaluations des actions de sensibilisation aux éco-gestes (déchets et énergie) et d'ac-



compagnement aux usages des logements énergétiquement performants, mises en œuvre dans le parc social d'Ilede-France.

Sur une base initiale de 35 actions intéressantes transmises par les organismes franciliens, l'AORIF met à disposition depuis le 20 juin 2014 LECO pratique, une plate-forme d'échange de pratiques: www.leco-pratique.org. Son objectif est de permettre de consulter, à partir de mises en situation, des ac-

DÉLÉGATION 91

Transition écologique et parc social: organisation de sensibilisations de gardiens d'immeubles

Dans l'affirmation de la lutte contre la précarité énergétique parmi ses priorités d'actions, le Conseil général de l'Essonne a souhaité renforcer son partenariat avec le monde Hlm sur cette thématique. La Maison Départementale de l'Habitat (MDH) a ainsi organisé en 2014 deux sessions de sensibilisation pour les gardiens d'immeubles du parc Hlm, sur la thématique des économies d'énergie. Au cœur du dispositif de gestion de proximité, le gardien est identifié par les locataires comme une personne ressource dans la vie des résidences et la gestion quotidienne des logements. Les gardiens d'immeubles peuvent donc jouer un rôle important dans l'accompagnement des locataires vers une meilleure maîtrise des charges énergétiques.

Animées par l'association SoliCités, les sessions de sensibilisation en 2014 ont été préparées en amont avec l'AORIF et les organismes HIm volontaires et ont rencontré un grand succès: quinze à vingt gardiens ont participé à chacune des sessions. Déjà fortement impliqués sur la thématique des économies d'énergie, les organismes Hlm ont été confortés par ces sensibilisations dans leurs politiques respectives de formation de leurs personnels à la transition écologique. Pour certains, le partenariat avec la MDH a permis d'amorcer cette réflexion en interne. Prévues à l'origine pour un petit nombre de gardiens, identifiés comme des «relais» auprès de leurs collègues, certains organismes Hlm ont également sollicité la MDH pour des sessions de formation pour l'ensemble de leurs gardiens sur un patrimoine donné.

tions menées par d'autres et/ou de diffuser des démarches évaluées. Chaque démarche est décrite de façon synthétique par une fiche-action et l'outil permet de mettre à disposition les documents de communication associés.

LECO pratique évoluera, s'enrichira dans le temps. Il sera d'autant plus complet que les organismes Hlm et leurs partenaires l'alimenteront avec leurs nouvelles initiatives.

Adapter les modalités de financement

FEDER: s'inscrire dans le nouveau cadre de financement mis en place par la Région. Le FEDER 2014/2020 est piloté par le Conseil régional. Au cours de l'année 2014, l'AORIF s'est efforcée d'obtenir les modalités selon lesquelles le FEDER doit se décliner en Ilede-France afin d'identifier les actions qui pourraient concerner les organismes Hlm.

Le dispositif s'est progressivement dévoilé au cours de 2014 et le programme opérationnel a été validé tardivement par les instances européennes.

Il se décline en plusieurs axes dont deux peuvent concerner le logement social :

- l'axe prioritaire n° 1 : soutenir l'aménagement durable des territoires franciliens.
- l'axe prioritaire n° 8 : soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de carbone en Ile-de-France.

Pour l'axe prioritaire n°1, les projets seront nécessairement portés par des collectivités locales et concerneront une dizaine de projets urbains intégrés.

Pour l'axe prioritaire n° 8, le FEDER soutiendra des opérations à caractère exemplaire, en matière de développement des énergies renouvelables et de récupération et de rénovation énergétique des bâtiments, en ciblant pour l'essentiel des opérations déjà financées par la Région et l'ADEME dans le cadre d'appels à projets.

CEE (certificats d'économies d'énergie): proposer un dispositif de mutualisation pour la 3e période. La confirmation d'une 3e période de CEE sur 2015-2017, avec des conditions de dépôt et de valorisation plus contraignantes, a conduit l'AORIF à proposer à ses adhérents un dispositif de mutualisation dont les principes ont été présentés au Bureau de l'AORIF du 12 septembre 2014.

Après plusieurs étapes pour caler le projet (réunion d'information des organismes le 13 novembre 2014, réunion de travail avec un groupe restreint le 9 janvier 2015), le projet a été acté lors du Bureau de l'AORIF du 22 janvier 2015 selon les modalités suivantes:

- 1- sur la base de contacts préalables auprès d'obligés et de prestataires et avec l'appui de quelques organismes d'ores et déjà impliqués dans ce projet, établissement d'un cahier des charges de consultation,
- 2- lancement courant février de la consultation pour la valorisation des CEE.
- 3- sur la base des propositions de valorisation des CEE reçues, consultation de l'ensemble des adhérents de l'AORIF sur leur volonté d'adhérer au dispositif de mutualisation, avec un engagement sur un volume minimal de CEE à apporter dans ce cadre,
- 4- signature d'une convention cadre entre l'AORIF et l'obligé (ou le prestataire) retenu et d'un contrat de gré à gré entre l'obligé (ou le prestataire) retenu et chaque organisme adhérant au dispositif.

La consultation a été lancée le 18 février 2015.

Maintenir le niveau de service aux locataires et la sécurité des personnes



Les ascenseurs.

Créée en novembre 2013, l'Association Exigence Ascenseurs (AEA) a pour objectif de référencer les ascensoristes respectant les critères de qualité portant notamment sur la sécurité, la prévention, les délais d'intervention et de réparation, la formation des techniciens ou encore la communication auprès des locataires. En 2014, l'association a structuré sa dé-

marche avec la définition des règles de consultation, une révision du référentiel, la mise en place du comité de référencement et la sélection des auditeurs en charge du référencement.

Huit sociétés d'ascensoristes ont adressé une lettre d'engagement et devraient demander leur référencement en 2015. Les exigences du référentiel ont été intégrées dans les cahiers des charges lors du renouvellement des contrats. Il concerne sur la période 2014-2015 près du tiers des 16 000 ascenseurs appartenant aux bailleurs sociaux membres de l'association. Certains observent déjà un changement d'attitude des ascensoristes et une amélioration de la qualité du service rendu. L'adjoint au maire en charge du logement a ainsi salué, lors du Conseil de Paris du 20-21 octobre 2014, le "saut qualitatif" dans l'entretien des ascenseurs du parc social, concrétisé par la baisse de 18 % du nombre de pannes entre 2012 et 2014.

En tant que membre d'honneur, l'AORIF participe aux assemblées générales de l'association et à la communication auprès des autres organismes Hlm franciliens.

Dispositif d'information et d'échange «amiante».

En 2014, l'AORIF a réuni un groupe de travail spécifique «amiante» associant une trentaine d'organismes, les entreprises, à travers la FFB et l'OPPBTP, et les partenaires institutionnels (CRAMIF et DIRECCTE).

Ce groupe de travail s'est donné pour objectif de définir et de faire valider des techniques d'intervention adaptées à des opérations courantes de maintenance et/ou d'urgence, respectant les seuils admissibles d'émission de fibres, tout en restant dans des conditions de mise en œuvre acceptables.

Plusieurs fiches concernant les interventions les plus courantes ont été rédigées. Leur validation en tant que modes opératoires pour les entreprises passe par une phase de chantiers-tests impliquant une série de mesures d'empoussièrement et leur analyse en laboratoire, opérations coûteuses pour les organismes. Parallèlement, l'OPPBTP a lancé depuis septembre 2014 au niveau national une campagne de mesures d'empoussièrement sur des chantiers tests concernant une liste prédéfinie d'interventions de courte durée sur des sites amiantés du BTP. Cette campagne, qui doit se terminer en septembre 2015, n'a permis de valider que quelques chantiers.

Les échanges dans le cadre du groupe de travail amiante de l'AORIF ont montré que nous avions des intérêts réciproques sur cette campagne de cartographie d'opérations: l'OPPBTP pour pouvoir disposer d'un échantillon suffisant de chantiers et l'AORIF pour valider ses fiches d'intervention en obtenant le financement des mesures d'empoussièrement.

Une rencontre AORIF/OPPBTP le 14 janvier 2015 a permis de définir les modalités d'un partenariat à concrétiser par une convention. Sur le principe, en contrepartie du financement des mesures d'empoussièrement par l'OPPBTP, l'AORIF fournit, par l'intermédiaire de ses adhérents, des logements et des entreprises partenaires pour réaliser les chantiers tests.

L'impact pour les organismes de l'évolution de la réglementation sur l'accessibilité des Établissements recevant du public (ERP).

La réglementation concernant les Établissements recevant du public évolue, avec des dates limites de mise en conformité des locaux qui ont été fixées: le 1er janvier 2015 était la date limite pour la mise en accessibilité des Établissements recevant du public et octobre 2015 est la date limite pour le dépôt des demandes d'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP). Les organismes Hlm, en tant que propriétaires et exploitants d'ERP, sont concernés (siège, agences, locaux collectifs résidentiels, locaux de services collectifs de logements-foyers, EHPAD, locaux loués à des commerçants, des professions libérales, à des associations, etc.).

DÉLÉGATIONS 75-92-93-94, 78-95, 77-91

Organisation de réunions d'information sur le dispositif Ad'AP

L'USH a mandaté HTC pour organiser des réunions d'information auprès des Associations Régionales Hlm. Pour l'Ile-de-France, l'AORIF a convenu d'organiser, avec l'aide de ses délégations départementales, trois réunions à l'intention des organismes, qui se sont tenues entre fin novembre et début décembre sur Paris/petite couronne, Yvelines / Val d'Oise et Seine-et-Marne/Essonne. Ces réunions ont rassemblé plus de 80 personnes.

La présentation a permis de préciser le contexte réglementaire et ses évolutions récentes, le patrimoine concerné, les différents types d'Ad'AP. le calendrier et les démarches à effectuer en urgence. Elle a aussi soulevé de nombreuses questions telles que la nécessité d'intégrer les loges de gardiens dans le dispositif, la représentation des organismes dans les **Commissions Consultatives** Départementales de Sécurité et d'Accessibilité, la charge de travail au regard des délais imposés, les formations disponibles, etc.



DEMANDE, ACCÈS ET MAINTIEN

DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

L'année 2014 a été marquée par le vote de deux lois, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars, qui viennent refonder le paysage de la gestion de la demande et des attributions. Parallèlement, l'AORIF et la DRIHL ont conclu les négociations sur le relogement des publics prioritaires, entamées en 2011, à travers la signature d'un document de cadrage régional sur l'accès de ces publics, posant des orientations claires pour l'actualisation des Accords Collectifs Départementaux en Ile-de-France. Les enjeux autour de la demande et de l'accès au logement sont en évolution, et les organismes Hlm, conscients de leur rôle, s'y préparent.

LA COMMISSION «DEMANDE ET ATTRIBUTIONS» DE L'AORIF RELANCÉE

Prendre la mesure des enjeux de demain sur la gestion de la demande et des attributions

La loi ALUR, adoptée le 24 mars 2014, vient, à travers son article 97, faire évoluer les modalités de collaboration entre les multiples parties impliquées par la gestion de la demande et l'information des demandeurs. Cette réforme vise notamment à impliquer davantage ces derniers dans le processus d'accès au logement social, à favoriser la transparence et à renforcer le suivi collectif du traitement des demandes par l'ensemble des parties. Afin de prendre la mesure de cette évolution profonde des pratiques - avec un fonctionnement partenarial à l'échelle des EPCI l'AORIF a relancé la commission « Demande et Attributions ». Présidée par Didier Jeanneau, Directeur général adjoint « Gestion du patrimoine » du groupe 3F et membre du Bureau de l'AORIF, cette commission s'est réunie à 4 reprises entre les mois d'avril et de novembre 2014. À ces occasions, les membres de la commission (composée pour moitié d'administrateurs et pour moitié de responsables « gestion locative/attributions » des organismes, appuyée par les services de l'AORIF) ont été amenés à décomposer cette réforme selon les différents enjeux qui la sous-tendent.

Une fois identifiés ces thèmes, leur échelle de mise en œuvre (nationale, régionale ou intercommunale) et le calendrier prévu pour chacun, la commission a travaillé à approfondir les dossiers un à un. Le premier travail de repérage des chantiers ouverts au titre de cette réforme a parallèlement permis d'interpeller les pouvoirs publics sur l'inadaptation des calendriers de cette réforme de la demande et de la réforme territoriale (mise en place de la Métropole du Grand Paris et des nouvelles intercommunalités de grande couronne à compter du 01/01/2016). Au titre de la gestion de la demande, la commission s'est donc plus particulièrement penchée sur deux sujets.

La future installation des services d'accueil et d'information : des impacts organisationnels et financiers à anticiper

Le premier sujet concerne les services d'accueil et d'information qui devront obligatoirement être prévus par les plans partenariaux signés dans les EPCI dotés d'un PLH exécutoire. Les interventions des représentants du Pôle Habitat social, inter-organismes de Grenoble, et de la Maison de l'Habitat d'Orléans, structure ad hoc co-financée par la collectivité, les CIL et les organismes, ont ainsi permis aux organismes franciliens de mieux appréhender les impacts organisationnels voire financiers potentiels de ce volet de la réforme. Les membres de la commission ont souhaité qu'une étude soit réalisée en 2015 afin de disposer d'éléments détaillés sur les pratiques locales des guichets d'enregistrement de la demande et de dessiner des scenarii d'organisation en fonction des différents types de territoires.

La mobilité résidentielle dans le parc social : un cadre partenarial à construire

Le deuxième sujet porte sur le renforcement de la mobilité résidentielle dans un cadre partenarial. Plusieurs signaux appellent en effet à la montée en priorité de ce sujet :

- près de 30 % des demandeurs franciliens sont déjà logés dans le parc social.
- seulement 17% des locataires du parc social (ayant fait une demande autre que technique auprès de leur organisme) se di-



sent satisfait du traitement des mutations par leur bailleur (source: enquête collective de satisfaction),

- les ménages déjà logés dans le parc social rencontrent des difficultés croissantes pour être reconnus « prioritaires et urgents » par les commissions de médiation DALO,
- il existe une quinzaine de démarches locales dans la région afin de favoriser les mutations, avec des fonctionnements divers et des résultats parfois fragiles.

Or, malgré un taux de 30 % des attributions consacré à des ménages locataires du parc social, une mutation mettra autant d'années qu'une demande classique à être satisfaite. La commission a donc permis de mieux identifier cet enjeu, au regard également des responsabilités qui pèsent sur les organismes (cf. sous-occupation notamment) depuis la loi MOLLE de 2009, et d'appeler à un travail partenarial, en inter-réservataires, sur ce dossier. La participation active de plusieurs CIL et d'Action Logement à cette commission de l'AORIF a été l'occasion de pointer des divergences d'approche, mais aussi d'entamer le rapprochement des positions. En 2015, il s'agira de parfaire le tour de table régional en impliquant les services de l'État, confrontés à des besoins spécifiques en la matière.

L'équilibre social des quartiers : une dimension « nouvelle » des contrats de ville

Parallèlement à la préparation de la réforme liée à la loi ALUR, la commission « Demande et Attributions » a posé les premiers jalons quant aux positions des organismes franciliens sur le sujet de l'équilibre social des quartiers, lié cette fois à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Intégré à la contribution régionale de l'AORIF aux contrats de ville, ce volet « politiques d'attribution » fait directement écho à l'obligation faite aux EPCI à



contrats de ville d'élaborer des conventions d'attribution dites « de mixité sociale ». Il pose un certain nombre de jalons dans la perspective de ces futurs documents, notamment en ce concerne les réalités à prendre en compte dans la poursuite de cet objectif (caractère social de la demande, relogement des publics prioritaires, fonctionnement des contingents, lutte contre les discriminations), mais aussi les partenariats à créer autour de l'observation des dynamiques de peuplement

DÉLÉGATION 94

Renégociation de l'ACD: un cadre renouvelé en faveur du relogement des publics prioritaires

En anticipation de la formalisation d'un nouvel ACD, la délégation départementale 94 a réalisé un bilan complet des résultats obtenus pour l'année 2013. Vu comme un outil d'aide à la négociation, il s'est agi d'analyser l'évolution de l'atteinte des objectifs de relogements depuis 2008, les motifs de labellisation et les profils des ménages relogés, la mobilisation des différents contingents, ainsi que la territorialisation des relogements et des flux géographiques. L'ensemble de ces éléments a été présenté aux bailleurs à l'occasion de la Conférence départementale de juillet.

Les échanges avec l'UT DRIHL ont débuté au mois de novembre 2014: un cadre de travail a été posé et des instances mises en place. Des réunions techniques AORIF/DRIHL permettent de rédiger le nouvel accord tandis qu'un Comité de pilotage vient valider les différentes étapes d'élaboration du document et traiter des questions les plus sensibles (territorialisation de l'objectif, modalités d'association des différents réservataires...). Sur la base d'éléments de cadrage définis au niveau régional, l'AORIF et les services de l'État ont pu dresser une liste de publics éligibles à l'ACD et les critères précis de leur labellisation. Des pistes ont également été esquissées en termes de modalités pratiques de mise en œuvre et de suivi de l'accord (définition des modalités de labellisation, de détermination de l'objectif départemental, d'établissement des bilans, de contrôle, d'articulation avec les mesures d'accompagnement social...). Les travaux vont se poursuivre avec l'objectif d'une signature du nouvel ACD courant 2015.

des territoires, de la coopération des réservataires, des mesures d'accompagnement à avoir ou de l'opérationnalité des actions conduites d'un site à l'autre... Ce travail sera prolongé en 2015, justement dans le but de transmettre des propositions à portée opérationnelle aux acteurs locaux.

LA SIGNATURE DU DOCUMENT DE CADRAGE RÉGIONAL SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES

Une approche renouvelée du relogement des publics prioritaires en Ile-de-France

Le 10 octobre 2014, la DRIHL et l'AORIF ont signé le « Document de cadrage régional pour l'accès au logement social des publics prioritaires : orientations pour l'actualisation des Accords Collectifs Départementaux (ACD) », fruit d'une longue discussion entre la profession et les services de l'État. En cohérence avec l'instau-

ration du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et en conformité avec l'article 41 de la loi ALUR quant à la comptabilisation des ménages « prioritaires et urgents » DALO dans les ACD, ce document vise à refonder l'approche autour du relogement des publics prioritaires, dans leur ensemble. Ainsi, il a été défini que:

trois types de publics sont désormais éligibles aux ACD: les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO, les ménages en sortie de places d'hébergement financées par les pouvoirs publics (CHU, CHS, CHRS, centres maternels, nuitées d'hôtel) et les ménages définis localement comme prioritaires dans le cadre des PDAL(H)PD. Seuls les publics du PDAL(H)PD font l'objet d'un critère économique fixé, au maximum, à 50 % des plafonds PLUS.

DÉLÉGATION 92

Signature d'une charte partenariale de relogement des sortants d'hébergement

La délégation 92 de l'AORIF s'est pleinement investie aux côtés du SIAO 92 et des services de l'État dans la réécriture d'une Charte partenariale de relogement des ménages sortants d'hébergement dans les Hautsde-Seine. La Charte a été signée le 9 septembre 2014 à la Préfecture des Hauts-de-Seine par la DRIHL UT92, le SIAO 92 et les délégués départementaux de l'AORIF. Cette Charte organise l'intervention des différentes parties pour renforcer les possibilités d'accès au logement des ménages sortants de structures d'hébergement, selon une logique de fluidification des parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement et vise à favoriser le partenariat entre les structures d'hébergement et les organismes Hlm. La Charte s'inscrit dans le prolongement d'un travail mené dès 2010 par l'AFFIL, avec

«capacité à habiter» des ménages à reloger, visant à mesurer le degré d'autonomie du ménage, à apprécier sa capacité à devenir locataire et à favoriser ainsi son accès, puis son maintien dans le logement. Le SIAO 92 s'affirme comme le garant de la qualité du relogement. Le travail de validation du SIAO facilite, en outre, l'atteinte des objectifs de l'Accord collectif départemental, dont les sortants d'hébergement constituent un des publics cibles. Le travail doit se poursuivre en 2015 entre l'AORIF et le SIAO 92 à travers le lancement d'une enquête sur le devenir des ménages sortants d'hébergement relogés par le SIAO depuis 2012, afin d'avoir une représentation objective de la capacité effective ou non de ces ménages à habiter dans un logement autonome. À terme, il conviendra de se rapprocher des autres réservataires (Action logement et communes délégataires du contingent préfectoral) pour les inciter à faire de ces relogements une priorité.

- l'objectif quantitatif est fixé « à hauteur du quart des attributions ». Pour atteindre ce résultat, les signataires « recherchent la mobilisation des autres contingents que celui de l'État à hauteur de la moitié de l'objectif des accords collectifs ».
- l'outil SYPLO (Système Priorité Logement) devienne le «vivier» de l'ensemble des publics prioritaires à reloger, alimenté d'ores et déjà automatiquement pour les publics DALO et systématiquement par les SIAO pour les ménages en places d'hébergement identifiés comme «prêts à reloger», puis, au gré de la signature des accords départementaux, pour les publics du PDAL(H)PD repérés par les acteurs du territoire.

Mettre en œuvre le cadre régional : une coordination active des différentes composantes de l'AORIF

Depuis, voire parfois par anticipation, les négociations se sont ouvertes dans la plupart des départements franciliens afin de s'approprier ce cadre régional en jouant des marges laissées aux acteurs locaux: définition des publics du PDAL(H)PD, répartition des objectifs par bailleur et/ou territoire, organisation des modalités de mise en œuvre et de suivi... Les différentes composantes de l'AORIF, départementales et régionales, politiques et tech-



l'AORIF et la FNARS IdF, sur la

niques, ont ainsi travaillé afin que puisse être tenue une double ambition : le respect des orientations régionales et la prise en compte des fonctionnements départementaux. Ce travail est amené à se poursuivre tout au long de l'année 2015, aucun département n'ayant encore signé, en 2014, son accord collectif « de nouvelle génération».

Accompagner la mise en œuvre du cadre régional sur les publics prioritaires: un travail d'état des lieux de l'AORIF sur le déploiement de SYPLO en Ile-de-France

Le document de cadrage régional ne saura trouver de valeur que s'il s'accompagne d'un réel travail partenarial pour créer les conditions de sa pleine mise en œuvre. À cet effet, les services de l'AORIF ont été mobilisés afin de réaliser un état des lieux du déploiement de SYPLO parmi les organismes et les territoires d'Ilede-France. Cet état des lieux, mis à la discussion des services de l'État, doit permettre en 2015 de travailler conjointement à l'amélioration du système ou des pratiques qui l'accompagnent, afin de s'assurer de son fonctionnement optimal, au plus près des besoins des organismes, comme des bureaux accès logement de l'État.



DÉLÉGATION 92

Etude sur le fonctionnement du FSL 92 à l'aune des autres départements franciliens

La délégation 92 a produit une étude sur le fonctionnement du FSL 92 à l'aune des autres départements franciliens, en vue de la révision prochaine de son règlement intérieur, comme le prévoit l'axe 7 du PDALPD 2014-2018. Le règlement intérieur du FSL 92 n'a pas évolué depuis 2007. Malgré cette stabilité, on constate une évolution des pratiques, qui va dans le sens d'un resserrement des dépenses du FSL et ce dans un contexte économique et social de plus en plus difficile. En synthèse, on observe: - une baisse du nombre de demandes et d'aides accordées depuis 2010 (principalement sur les aides au maintien et à

- l'énergie/eau),
- une baisse des montants accordés depuis 2009 (en particulier sur les aides au maintien et à l'énergie/eau),
- des montants moyens accordés sensiblement inférieurs à la moyenne

francilienne, mais un nombre d'aides qui est supérieur, - une mauvaise articulation entre les dossiers de surendettement et les concordats. Dès lors qu'un dossier de surendettement est déposé à la Banque de France, le FSL refuse de statuer pour accorder une aide au maintien

- Il y a enfin un enjeu de plus de

visibilité dans la consommation

ou un concordat.

des crédits et leur réemploi éventuel (remboursement des prêts, reconduction du non consommé...). La présentation du bilan 2013 du Comité des financeurs qui s'est tenu en novembre 2014 a confirmé cette tendance. Un questionnaire élaboré par le Conseil général des Hauts-de-Seine a été transmis à la délégation de l'AORIF en décembre 2014 pour faire un état des lieux du règlement intérieur actuel et proposer des pistes d'améliorations. Le travail de refonte du règlement

intérieur du FSL doit se

poursuivre en 2015.

LE GROUPE DE TRAVAIL « POLITIQUES SOCIALES »: UN ESPACE PRIVILÉGIÉ POUR DISCUTER DES PRATIQUES DES ORGANISMES ET DE LEURS ÉVOLUTIONS

Le groupe de travail de l'AORIF, qui réunit les responsables gestion locative, contentieux et/ou politiques sociales des organismes Hlm, s'est réuni à deux reprises en 2014. Il a été l'occasion de s'intéresser à différents sujets qui ont un impact sur l'activité des équipes qui mettent en œuvre chaque jour les réformes et les attentes exprimées par leur hiérarchie ou leurs partenaires. Le déploiement de SYPLO, l'évolution des FSL, la gestion partagée de la demande, l'appel à projets « 10 000 logements accompagnés » ont ainsi été abordés, en résonance avec les négociations et échanges menés avec les partenaires à un niveau régional ou local. Nul doute que 2015 invitera à intensifier ces échanges, au regard des réformes en cours...

RENFORCEMENT DES PARTENARIATS

ASSOCIATIFS

L'année 2014 a été l'occasion d'approfondir plusieurs partenariats avec le milieu associatif, dans ses différentes composantes. Ces partenariats sont d'autant plus essentiels pour les organismes Hlm que les difficultés d'accès et de maintien peuvent avoir tendance à enfermer chaque acteur sur ses propres priorités. Consciente de ses responsabilités pour sortir de la crise du logement en Ile-de-France, l'AORIF, depuis plusieurs années, souhaite favoriser des démarches ouvertes de coopération, que celle-ci soit d'ordre stratégique, technique ou prospective.

L'AFFIRMATION DE L'APPEL À PROJETS DE L'USH «10000 LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS» DANS LE CADRE DU RÉSEAU PARTENARIAL DE L'AFFIL

L'Ile-de-France s'est particulièrement distinguée dans le cadre des réponses à l'appel à projets «10000 logements accompagnés» lancé par l'USH en 2014, avec plus de trente projets déposés sur la centaine reçue nationalement. Ce résultat est le fruit du travail mené en lien étroit avec l'AFFIL, dont l'AORIF est membre fondateur avec la FNARS Ile-de-France et dont Jean-Luc Vidon occupait la vice-présidence jusqu'en janvier 2015. Il s'est prolongé jusque dans les délégations départementales, motrices pour faire se rencontrer localement associations et organismes autour de projets innovants en matière d'accompagnement et de parcours résidentiel.

DÉLÉGATION 75

Projet sur la santé mentale dans le 20e arrondissement

L'AORIF et les bailleurs sociaux ont été sollicités en 2012 par le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) du 20e arrondissement de Paris pour améliorer l'accès et le maintien dans le logement social des personnes souffrant de troubles psychiatriques. Initié en 2013, le projet Santé Sociale a obtenu un financement de la Fondation de France. L'Établissement Public de Santé (EPS) de Maison Blanche, la délégation de l'AORIF et l'Atelier Santé Ville (ASV) du 20e ont organisé en 2014 neuf ateliers, réunissant entre trente et quarante personnes, dont les représentants des trois Centres Médico-Psychologiques (CMP),

des bailleurs sociaux, des services sociaux et des associations. Ils ont abordé des problématiques telles que les situations de crise, le syndrome de Diogène, les soins sans consentement, la tutelle et la curatelle, les dispositifs d'accès au logement et pour le maintien dans le logement, le secret partagé et la stigmatisation. Ce projet devrait aboutir en 2015 à l'édition d'un guide sur la santé mentale dans le 20e arrondissement, la réalisation de plaquettes de communication, la signature d'une charte, portant notamment sur le secret partagé et la tenue de « points secteurs», ainsi que des réunions de sensibilisation des gardiens d'immeubles.

DÉLÉGATION 77

Expérimentation AFFIL en Seine-et-Marne: accompagnement social global dans le logement, un outil d'insertion

L'année 2014 a été marquée par le lancement d'une expérimentation sur un accompagnement social global dans le logement, coordonnée par l'AFFIL et avec le soutien de l'AORIF.

L'expérimentation a été conduite dans deux départements d'Ile-de-France: la Seine-et-Marne et le Val de Marne. En Seine-et-Marne, une association a été retenue: l'ARILE (l'Association Régionale pour l'Insertion par le Logement

et l'Emploi). Elle est chargée de suivre, par le biais de deux référents personnels, 20 ménages (isolés ou familles présentant un cumul de difficultés socio-économiques). Leur relogement s'est fait, de manière prioritaire, sur un territoire prédéfini: le Val d'Europe et les environs de Lagny-sur-Marne. La délégation départementale de l'AORIF a été un relais auprès des organismes Hlm du territoire concerné par l'expérimentation.

Pour rappel, les objectifs de cette expérimentation sont de:

- proposer une alternative à l'hébergement d'insertion et éviter les passages d'un dispositif à l'autre,
- structurer le partenariat déjà existant et formaliser la coordination des acteurs en étant au plus proche du droit commun,
- soutenir l'évolution des pratiques des travailleurs sociaux autour de la notion "d'aller vers".

Le rôle des bailleurs sociaux impliqués dans cette démarche étant de:

- proposer des logements aux associations en charge de l'accompagnement des ménages,
- informer la CAL que l'offre est destinée à un ménage de l'expérimentation,
- participer activement au travail et aux réunions de la cellule de coordination opérationnelle qui les concerne.

Parmi les projets présentés, on retiendra notamment les deux projets en inter-organismes et inter-associations coordonnés par l'AFFIL: l'un sur la santé mentale et le second sur les baux glissants «bloqués». Ces projets et les échanges réguliers et concrets entre opérateurs associatifs et opérateurs Hlm, comme entre réseaux, témoignent de la vitalité des acteurs franciliens pour rechercher ensemble des solutions à des besoins sociaux désormais étroitement partagés.

LOGEMENTS-FOYERS ET RÉSIDENCES SOCIALES: LES INQUIÉTUDES PERSISTANTES AUTOUR DU MODÈLE ÉCONOMIQUE

La commission Foyers de l'AORIF, présidée jusqu'en décembre 2014 par Jean-Luc Liabeuf, est un autre espace où s'exprime la collaboration avec le secteur associatif, en l'occurrence les gestionnaires de structures. L'activité de la commission a été l'occasion de suivre les évolutions législatives et réglementaires qui impactent aujourd'hui ou impacteront demain la maîtrise d'ouvrage de la production de logements spécifiques. Ce suivi a notamment incité l'AORIF à inviter le Conseil régional à adapter ses critères de subvention aux nouvelles normes d'accessibilité, dans le but d'augmenter la capacité de production des organismes au regard des besoins croissants dans ce domaine.

L'enjeu persistant de la bonne indexation des redevances

L'année 2014, dans la continuité de 2013, est restée également marquée par l'interpellation régulière et étayée des pouvoirs publics (Préfecture, ministère, cabinet ministériel et Conseil régional d'Ile-de-France) quant aux problèmes liés à l'indexation des redevances. Celle-ci n'étant plus indexée sur un indice composite, prenant en compte l'évolution réelle du coût des charges, mais sur le seul IRL, on constate en effet une fragilisation croissante des gestionnaires et le risque de gripper à terme la production, faute d'équilibre économique durable.

L'étude URFJT sur les besoins en logement des jeunes dans le Grand Paris : une démarche soutenue par l'AORIF

Enfin, en dernier lieu, il convient de souligner l'intense travail de l'URFJT (désormais URHAJ) sur les besoins en logement des jeunes dans le Grand Paris qu'a accompagné l'AORIF, tant financièrement que par la mobilisation de son réseau via les délégations départementales. Ce travail, mené dans plusieurs territoires d'Île-de-France, vise à une plus forte mobilisation des acteurs locaux autour de cet enjeu, à travers une démarche d'étude poussée, tant du point de vue du diagnostic/qualification des besoins que de préconisations variées, touchant à l'accès au logement ou au développement des différents produits de logements. Il devrait trouver certainement en 2015 tout l'écho qu'il mérite, à l'heure où se profile le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et que la nécessité de mieux affiner localement besoins et programmation ne cesse de s'imposer.

DÉLÉGATION 95

Développer l'inter-réseau pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement

Dans la continuité des actions menées en 2013, la délégation du Val d'Oise a développé ses liens avec les associations locales d'insertion par le logement. Les partenariats, aujourd'hui solidement constitués, se traduisent par des rencontres fréquentes favorisant une meilleure compréhension des missions de chacun. Deux temps forts ont marqué l'année 2014 autour de l'accès et du maintien dans le logement social. Une première demijournée d'échanges a été organisée par l'AORIF et IDL 95 autour de la notion de « prêt au relogement » des ménages sortants de structures. Cette notion, déclinée dans le guide de l'AFFIL intitulé « Accompagnement social: principes et pratiques partagés » permet d'objectiver la capacité d'un ménage à intégrer un logement autonome. Organismes Hlm et gestionnaires de structures d'hébergement étaient rassemblés pour identifier les mécanismes qui permettront de fluidifier le lien entre hébergement et logement. En rassemblant plus de 80 participants, ce groupe de travail a illustré les différences d'appréciation qui existent entre les deux corps de métier, et qui peuvent être objectivées grâce à un travail collectif. Dans la continuité, la délégation du Val d'Oise a de nouveau réuni ses partenaires associatifs en avril à l'occasion de l'appel à projets des 10000 logements accompagnés

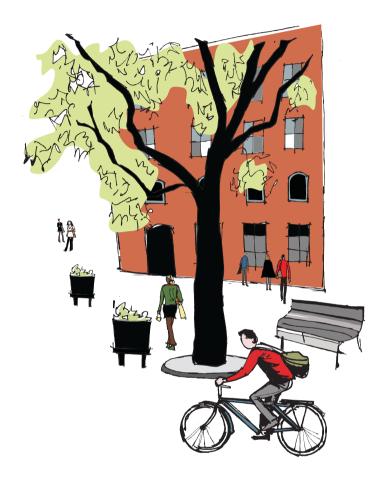
organisé par l'Union sociale pour l'habitat et le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement. L'AFFIL et IDL 95 ont co-organisé cette rencontre afin de mettre en valeur les savoir-faire des associations locales au service des ménages en situation particulière et rencontrant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement autonome. Les associations présentes ont proposé leurs compétences et les dispositifs d'accompagnement médical et/ou social qu'elles sont en mesure de mettre en place, suscitant de nombreuses questions de la part des organismes Hlm. Ce temps d'échange a aussi été l'occasion de mettre en valeur le travail de l'AFFIL et de pointer la nécessité de proposer un accompagnement adapté aux situations des ménages pour leur permettre d'accéder ou de se maintenir dans un logement autonome.

DÉLÉGATION 77

Réseau départemental des acteurs de l'habitat

Depuis le début d'année 2014. sous l'impulsion de la délégation 77 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, ainsi que sur la mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO) en Seine-et-Marne. Ces rencontres ont permis 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

services de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), le service instructeur du DALO de l'Agence Départemental d'Information sur le Logement (ADIL 77), les équipes de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF) et la Caisse d'Allocations Familiales de Seine-et-Marne (CAF 77). Les organismes Hlm du département étant très satisfaits de l'organisation de ces temps d'échanges, il est prévu qu'en 2015 ces rencontres soient poursuivies.



DÉLÉGATION 78

partenaires tels que les

Table-ronde sur l'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

En octobre 2014, la délégation AORIF des Yvelines a organisé une table-ronde « Quelle mise en œuvre de l'AVDL dans les Yvelines? », réunissant la DDCS, les opérateurs AVDL (Lien Yvelinois pour les diagnostics et GAP 78 pour l'accompagnement) et l'AORIF. La délégation AORIF des Yvelines a souhaité mettre en place cette table-ronde afin de créer un lieu d'échanges entre bailleurs, opérateurs AVDL et État.

Le Lien Yvelinois, représenté par sa Directrice et deux travailleurs sociaux, a pu présenter concrètement la facon dont les diagnostics sont menés et ainsi répondre aux questions que se posent les bailleurs. Ils ont notamment questionné les critères utilisés par les travailleurs sociaux du Lien Yvelinois pour effectuer les diagnostics, les modalités de réalisation des diagnostics approfondis, la place du bailleur (et de son travailleur social) dans ces diagnostics ou encore le délai entre la demande de diagnostic et la réalisation de celui-ci.

De même, le GAP 78, représenté par sa Directrice et un travailleur social, est intervenu sur son organisation (nombre de travailleurs sociaux, territoires couverts...) et sur l'accompagnement mené. Les organismes Hlm présents dans la salle ont pu les interroger sur des points très précis comme la possibilité de «requalifier» l'accompagnement si nécessaire, la temporalité de l'accompagnement par rapport à la CAL (amont/aval), ou les informations/communications

prévues en direction des bailleurs.

En exposant leurs modes opératoires, le Lien Yvelinois et le GAP 78 ont ainsi pu évoquer les contraintes qui les ralentissent dans l'exercice de leurs missions. De leur côté, les bailleurs ont pu faire état des difficultés qu'ils rencontrent.

QUALITÉ DE SERVICE, GESTION DE PROXIMITÉ

RELATIONS LOCATAIRES ET EMPLOI

L'année 2014 a été marquée par la réalisation et la restitution des résultats de l'enquête collective de satisfaction auprès des locataires, ainsi que par l'organisation, le 18 novembre, d'une journée professionnelle avec l'USH sur l'évolution du métier de gardien d'immeubles et de l'organisation de la proximité.



ENQUÊTE COLLECTIVE DE SATISFACTION

En début d'année 2014, la commission d'appel d'offres du groupement de commande, rassemblant 44 organismes pour près de 300 000 logements locatifs sociaux, a choisi INIT comme prestataire en charge de la réalisation des enquêtes de satisfaction. Les restitutions des résultats (collectives et individuelles) ont eu lieu au cours du

deuxième semestre 2014. Le gros plan de notre revue *Ensemble* de janvier 2015 expose les principaux résultats de cette enquête collective. Les résultats affichent une tendance d'évolution globalement positive, avec toutefois des difficultés persistantes sur les items mal notés, notamment le traitement des demandes d'interventions techniques ou autres demandes. Nous observons également que l'impact du poids des ZUS n'est caractérisé que sur les aspects de propreté et de cadre de vie.

Une consolidation régionale a ensuite été réalisée avec au total 66 organismes Hlm ayant répondu (dont les 44 organismes de la démarche collective), pour un total de 715 000 logements, avec des points de satisfaction et d'insatisfaction globalement similaires à ceux de la démarche collective.

JOURNÉE PROFESSIONNELLE AORIF-USH «ORGANISATION ET MÉTIERS DE LA PROXIMITÉ»



L'étude sur l'évolution du métier de gardien et de l'organisation de la proximité a donné lieu en 2014 à la sortie d'une publication AORIF: Les Dossiers d'Ensemble n°26 et à l'organisation d'une journée professionnelle en partenariat avec l'USH. Cette journée, qui a eu lieu le 18 novembre, a rassemblé près de 200 participants. Nous avons à cette occasion restitué les résultats de deux études (l'étude AORIF et l'étude USH/HTC sur

l'adaptation de la gestion aux territoires) et abordé trois thèmes clés de la proximité à travers trois tables rondes : la gestion en site sensible, l'avenir du modèle économique de la proximité et enfin le partage d'expériences et de pratiques innovantes.



Journée AORIF-USH du 18 novembre sur les métiers de la proximité.

La première table ronde sur l'adaptation de la gestion sur sites difficiles a permis de montrer l'ampleur des difficultés auxquelles les organismes pouvaient être confrontés en matière de sécurité, mais aussi toutes les démarches déployées afin de mieux protéger et accompagner les personnels, des outils pour mieux qualifier les difficultés selon les sites, ou encore l'adaptation de l'organisation de la proximité aux situations sensibles par une présence renforcée sur le terrain.

Les participants de la deuxième table ronde ont soulevé la question de la récupération des charges liées aux gardiens d'immeubles, suite notamment à l'arrêt de la Cour de cassation du 13 décembre 2013 qui vient fragiliser le modèle économique de la proximité dans les organismes Hlm. En effet, cette décision ne reconnaît pas la possibilité de faire intervenir une entreprise en complément des gardiens sur leur temps de travail. Parmi les sorties possibles, ont été évoquées celle de relancer des négociations autour de l'actualisation du décret charges et celle de sécuriser juridiquement la possibilité de contractualiser avec les locataires sur le sujet.

Les participants à la troisième table ronde ont quant à eux présenté des actions innovantes comme la mise à disposition aux gardiens de tablettes tactiles pour le recueil et le suivi des réclamations, la création de postes de gardiens administratifs non récupérables, des modes de gestion de proximité participatifs, ou encore la création d'agences mobiles.

PARTENARIAT AVEC LA FNARS IDF SUR L'INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le partenariat avec la FNARS IdF s'est poursuivi avec la mise en œuvre de formations à destination des organismes Hlm sur la problématique des clauses sociales dans les marchés. Les organismes Hlm franciliens ont également alerté l'AORIF sur les problèmes rencontrés dans la mise en œuvre de ces clauses sur certains territoires en Ile-de-France.

CONSEIL SOCIAL DE L'HABITAT FRANCILIEN



Le Conseil Social de l'Habitat Francilien s'est réuni deux fois dans l'année. Représentants d'organismes Hlm et représentants de locataires ont échangé principalement autour de la tenue en fin d'année des élections des représentants locataires dans les organismes. À partir du kit de communication produit par l'USH, le CSHF a travaillé à l'élaboration d'un dossier de presse qui a été communiqué largement (presse géné-

raliste, presse locale, presse spécialisée, maires des communes de plus de 3500 habitants, partenaires, organismes Hlm, réseaux des représentants de locataires...). Un des objectifs était de faire progresser le taux de participation ou, a minima, d'éviter qu'il ne diminue encore.

L'AORIF participe également au comité de pilotage sur l'étude des bilans des conseils de concertation locative, dont des premiers résultats synthétiques ont été présentés lors du congrès Hlm 2014.

SUIVI DE LA CONVENTION EMPLOIS D'AVENIR

La convention emplois d'avenir, signée le 15 mai 2013 entre l'AORIF et l'État (Direccte IdF), a fait l'objet d'un suivi sur l'année 2014, avec la réalisation d'une enquête détaillée en début d'année et une communication des résultats en milieu d'année. Plus d'un tiers des organismes franciliens ont déclaré avoir recruté ou prévoir de recruter des emplois d'avenir. À fin 2013, 195 emplois d'avenir avaient été recrutés sur l'Ile-de-France. Les prévisions d'embauche étaient de 147 recrutements pour 2014. Nous pouvons donc estimer que le rythme de recrutement est cohérent avec le potentiel d'embauche de 500 emplois d'avenir qui avait été affiché dans la convention. La nature des emplois créés est là encore en phase avec ce qui avait été envisagé, à savoir une majorité de postes types gardiens d'immeubles (assistants), techniciens et agents d'accueil. Ce dispositif présente un intérêt pour renforcer les équipes de proximité et donner une expérience à des jeunes relativement éloignés de l'emploi. Il nécessite cependant un suivi dans la gestion RH et des moyens d'ingénierie importants de la part des organismes.

SÉCURITÉ, INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE: DES ENJEUX À AFFIRMER DANS LE CADRE DES NOUVEAUX CONTRATS DE VILLE

Enfin, des enjeux tels que l'insertion par l'activité économique ou la tranquillité/sécurité ont également fait partie des thèmes travaillés par l'AORIF dans le cadre des nouveaux contrats de ville. L'objectif poursuivi était notamment de rendre compte de l'implication des organismes sur ces sujets connexes de leur activité, en posant certaines vigilances quant à l'implication des partenaires pour éviter tout transfert de responsabilité. La question de la tranquillité/sécurité, travaillée aujourd'hui dans plusieurs départements franciliens, ne manquera pas d'être approfondie dans la pé-

DÉLÉGATION 95

Amorce d'un partenariat avec le secteur judiciaire: rencontre avec les conciliateurs de justice et création d'un répertoire partagé

L'année 2014 a été l'occasion pour la délégation de se mettre en lien avec les conciliateurs de justice du Val d'Oise. Ce partenariat, initié en 2007. avait donné lieu à de nombreux échanges entre conciliateurs et organismes Hlm. La présentation de l'AORIF au Tribunal de Grande Instance de Pontoise devant les conciliateurs de justice était l'opportunité pour le mouvement professionnel de se faire connaître de l'ensemble des conciliateurs de justice et de réactiver ce partenariat de longue date. Les conciliateurs ont pour mission de régler à l'amiable des différends entre personnes physiques ou morales et d'éviter ainsi la saisine des tribunaux. Ils ont constaté depuis plusieurs années une tendance à l'augmentation des affaires relevant de conflits entre un bailleur social et un locataire ou entre locataires. Sauf en cas de résolution à l'amiable, ces conflits sont portés devant les tribunaux d'instance du Val d'Oise. Les conciliateurs ont alors sollicité l'AORIF afin de se faire connaître des organismes

Hlm et de mettre en avant leur rôle de médiateur. Aussi, dès lorsqu'un différend est rencontré avec un locataire et que toutes les mesures nécessaires ont été prises pour le résoudre, l'organisme peut solliciter le conciliateur du canton correspondant et éviter ainsi le recours à la justice. De la même manière, un conciliateur peut entrer en contact avec le bailleur s'il est saisi pour un différend de même nature par un locataire. Cette médiation réalisée par un tiers donne la possibilité aux deux parties d'aboutir à des issues négociées dans le respect des dispositions légales et d'éviter le recours aux juridictions. Aussi, l'AORIF a construit et diffusé un répertoire qui recense l'ensemble des conciliateurs de justice du département, ainsi que les coordonnées des référents identifiés au sein de chaque organisme Hlm. La délégation 95 de l'AORIF travaillera en 2015 sur la bonne utilisation

de ce répertoire, notamment en

conciliateurs de justice aux

organismes et en évaluant

partagé avec les conciliateurs

l'impact de ce répertoire

sur leur activité.

rappelant le rôle des

riode à venir au regard des difficultés rencontrées sur le terrain par les personnels de proximité des bailleurs.

ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES DANS LA **TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT**

L'AORIF s'est engagée depuis près de dix ans dans l'accompagnement des organismes Hlm face à la territorialisation des politiques de l'habitat. En 2014, les votes successifs de la loi ALUR et de la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine ont accru le rôle des intercommunalités dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Cantonnés hier à l'élaboration du PLH, les EPCI seront demain en mesure de piloter la politique de la ville, y compris son volet urbain via la rénovation urbaine, les politiques de gestion de la demande, les politiques de peuplement au sens large, les politiques d'urbanisme... Ces prises de compétences sont nombreuses et le rythme de montée en charge très soutenu, alors qu'en parallèle la loi MAPTAM vient profondément rénover le paysage intercommunal francilien. La métropole du Grand Paris, dont la gestation est lente, se profile. La carte des EPCI de grande couronne se dessine progressivement pour une concrétisation prévue au 1er janvier 2016. Pourtant, d'ici-là, nombre de réformes doivent se mettre en place avec des EPCI instables politiquement et dans leur périmètre.

FAIRE FACE AUX ÉVOLUTIONS PROFONDES DE LA GOUVERNANCE FRANCILIENNE

Affirmer le point de vue des organismes



En prévision de ces grands bouleversements, l'AORIF a engagé dès 2013 un travail d'état des lieux de la question du logement social en Ile-de-France. Le Livre blanc rendu public en juin 2014 et intitulé « Relever les défis de la crise du logement en Ile-de-France: préconisations des organismes de logement social franciliens » part d'un diagnostic circonstancié pour

mettre en évidence les tendances qui sont à l'œuvre en Ile-de-France, tant sur les questions patrimoniales que sociales. Sur cette base, les organismes Hlm ont identifié des clés de réussite visant à:

- produire plus, plus vite et moins cher,
- améliorer la performance énergétique du patrimoine,
- poursuivre la rénovation urbaine des quartiers et assurer la gestion dans la durée,
- développer des politiques cohérentes et équilibrées pour l'accès et le maintien dans le parc social.

Ce Livre blanc s'inscrit dans une double temporalité : la période de transition vers une nouvelle gouvernance des politiques de l'ha-

bitat, vers une nouvelle carte intercommunale, vers une métropole du Grand Paris, que nous traversons actuellement, et la période de mise en œuvre de l'ensemble de ces évolutions majeures. En cela, il vise à maintenir la mobilisation des partenaires face aux enjeux immédiats: accès au logement des publics prioritaires, développement de l'offre, performance énergétique du patrimoine, gestion durable des quartiers, mais aussi à engager les travaux pour anticiper les enjeux à venir: gestion de la demande, politique de peuplement et de parcours résidentiels, poursuite de la rénovation urbaine, engagement de la nouvelle politique de la ville...

Porter et mettre en débat les propositions des organismes franciliens

Afin de diffuser les propositions et attentes exprimées dans le Livre blanc, l'AORIF a organisé deux temps forts de débat.



A l'occasion de l'assemblée générale de l'AORIF, le 24 juin 2014, une discussion s'est ouverte entre des élus locaux, Sylvine Thomassin, Maire de Bondy et Stéphane Beaudet, Maire de Courcouronnes, la vice-présidente du Conseil régional en charge de l'habitat, Emmanuelle Cosse, le Directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement (DRIHL), Jean-Martin Delorme et Fréderic Gilli, chercheur.

A l'occasion du salon Habitat, Aménagement, Transport de l'AMIF, le 15 octobre 2014, un atelier a permis de mettre en lumière les apports du logement social et des organismes Hlm au développement des villes. La matinée – séquencée autour de 4 tables-rondes thématisées sur les enjeux régionaux, les enjeux fonciers, les projets urbains et les enjeux de gestion – a permis aux organismes Hlm et aux élus de questionner leurs attentes mutuelles. Au-delà de ces temps importants, l'AORIF poursuit son action de mobilisation auprès des différentes instances régionales. Le CESER d'Ile-de-France a ainsi souhaité auditionner l'AORIF suite à la parution du Livre blanc dans le cadre de son rapport sur «la région



Atelier Logement social au salon HAT-AMIF.

Ile-de-France dans la nouvelle donne des politiques de l'habitat » paru à l'automne 2014.

Les travaux de la Mission de préfiguration de la Métropole du Grand Paris s'articulent autour de lieux de débats entre représentants politiques d'une part et techniciens d'autre part. L'AORIF est ainsi membre du groupe Logement de la Mission de préfiguration, présidé par Patrick Doutreligne, délégué général de la Fondation Abbé Pierre. Une audition de l'AORIF et un débat sur les enjeux particuliers de la Métropole du Grand Paris ont eu lieu en décembre 2014.

Informer les organismes Hlm franciliens

2014 aura été une année politiquement complexe en Ile-de-France, les élections municipales de mars 2014 ont largement renouvelé les équipes municipales, entraînant une renégociation de l'article 12 de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, consacré à la Métropole du Grand Paris. Devant l'opposition des élus municipaux, le gouvernement a accepté de retravailler l'organisation territoriale et des compétences de la future Métropole. Ainsi, les travaux de construction de la Métropole du Grand Paris se déroulent alors même que le cadre juridique n'est pas stabilisé. L'AORIF, à travers notamment la commission Territoires, mais aussi ses instances et sa revue Ensemble, a été attentive à informer les organismes franciliens des évolutions en cours. Dans cet objectif, Paris Métropole a été auditionnée par la commission Territoires sur le volet financier de la MGP en avril 2014. Les permanents de l'AORIF sont aussi intervenus au sein d'instances internes aux organismes Hlm ou de représentations d'organismes Hlm pour présenter et mettre en débat le contenu de la réforme et la portée des discussions en cours.

Anticiper les impacts sur l'organisation professionnelle de l'AORIF

Parce que ces évolutions de gouvernance ont un impact direct tant sur nos partenaires (EPCI, Conseils généraux, Conseil régional, État), que sur les pratiques des organismes Hlm, elles impliquent que l'AORIF questionne son positionnement thématique et son organisation territoriale. En anticipation, une mission a été confiée à Deron Consultants, cabinet de conseil spécialisé dans les organisations publiques, pour accompagner l'AORIF dans ses ré-

DÉLÉGATION 93

Contribution au PLH d'Est-Ensemble

Dans le cadre de l'élaboration du premier PLH de la Communauté d'agglomération d'Est-Ensemble, les organismes Hlm et l'AORIF se sont mobilisés pour élaborer collectivement une contribution. Dans cet argumentaire, les organismes Hlm réaffirment leur rôle de partenaires durables auprès de la Communauté d'agglomération dans la mise en œuvre de ses projets. Dans un contexte de fortes évolutions de la gouvernance des politiques de l'habitat générées par l'arrivée de la Métropole du Grand Paris, les organismes Hlm souhaitent que le futur PLH favorise le maintien des dynamiques en cours tout au long de cette phase de transition et notamment les efforts en matière de production de logement social, afin de répondre aux besoins actuels et d'anticiper les besoins futurs liés à la nouvelle attractivité du territoire.

La contribution affirme la nécessité d'apporter des réponses diversifiées en offre de logement et promeut entre autres le développement de l'accession sociale sécurisée à la propriété. Les organismes HIm appellent de leurs vœux la mise en œuvre d'une réelle politique foncière à l'échelle de l'EPCI, afin de faciliter l'accès au foncier et d'en maîtriser les coûts.

Sur le parc existant, les bailleurs réaffirment leur engagement dans les projets de rénovation urbaine, les travaux de réhabilitation thermique et d'adaptation des logements. Enfin, l'enjeu des parcours résidentiels est clairement identifié par les bailleurs, qui sont volontaires pour travailler avec l'ensemble des réservataires à un dispositif favorisant les mutations, ainsi que pour travailler sur les politiques d'attribution dans le cadre défini par la loi. L'approbation du projet de PLH est prévue courant 2015.

flexions. Depuis septembre 2014, Deron Consultants mène des investigations, tant auprès des partenaires que des adhérents, pour aider l'AORIF à identifier les enjeux auxquels elle devra faire face à compter de 2016. L'étude se poursuit et devrait aboutir pour l'assemblée générale de l'AORIF en 2015.

POURSUIVRE L'ACTION TERRITORIALE ET S'ADAPTER AUX ENJEUX DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

L'action territoriale des délégations départementales de l'AORIF s'est ancrée dans les pratiques. Les territoires ont bien identifié cette nouvelle modalité de travail avec l'AORIF; les organismes Hlm savent mobiliser sur cette ressource, notamment pour construire des positionnements communs et centraliser l'information. Ainsi, 6 élaborations de PLH ont fait l'objet d'une participation active de l'AORIF, qui s'est traduite par la production de

DÉLÉGATION 91

Contribution au Contrat de Développement Territorial Paris-Saclay Territoire Sud

Projet phare du Grand Paris, Paris-Saclay propose un ambitieux programme de développement d'une villecampus composée de quartiers attractifs, vivants et pérennes au sein d'un éco-territoire. Le CDT Paris-Saclay Territoire Sud, dont le périmètre couvre une partie de l'OIN Paris-Saclay, s'inscrit donc sur un territoire éminemment stratégique pour les organismes Hlm, en raison des enjeux majeurs de développement. Dans la continuité du partenariat avec la Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay (CAPS), l'AORIF a réuni les organismes Hlm du territoire afin d'engager une réflexion sur leur implication dans le projet et ses enjeux relatifs au logement social. Deux groupes de travail ont été nécessaires pour élaborer une contribution au CDT Paris-Saclay Territoire Sud, qui propose des axes de dialogue et de coopération aux partenaires des organismes sur les thèmes de la production et de la gestion. La contribution a été transmise au Président de la CAPS, au PDG de l'EPPS, au Préfet de l'Essonne mais aussi au Préfet de Région, dans le cadre de l'enquête publique

ouverte le 17 novembre 2014. Par cette contribution, les organismes affirment leur volonté de contribuer à la mise en œuvre des politiques du logement sur le territoire de la CAPS dans le cadre du CDT puis de son Programme Local de l'Habitat (PLH). Ils rappellent en préalable l'impératif des transports et des dessertes pour le développement de nouveaux quartiers attractifs sur le Plateau de Saclay, ainsi que de l'anticipation des équilibres territoriaux entre quartiers à créer et quartiers existants et leurs besoins en regualification. La contribution insiste également sur la double mission des organismes Hlm: gestionnaires de logements sociaux d'une part, et constructeurs d'autre part. Leur action s'inscrit dans la durée aux côtés des collectivités: à ce titre, ils mesurent l'impact des choix d'investissement d'aujourd'hui sur la gestion future et le maintien de la cohésion sociale dans les quartiers. Ils proposent donc de mobiliser toute leur expertise afin d'accompagner les choix d'investissement du projet du CDT Paris-Saclay Territoire Sud et d'identifier les conditions de réussite à réunir pour créer des quartiers mixtes, vivants, attractifs et à haute qualité environnementale.

DÉLÉGATION 78

Négociation des périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

La réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville, entrée en vigueur au 1er janvier 2015, a acté la suppression des ZUS et des CUCS et la création des QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville). Une première liste des futurs QPV a été annoncée mi-juin 2014 et la phase de concertation nationale sur les périmètres s'est déroulée de juillet à septembre 2014 (mi-juillet pour certains QPV, fin juillet ou fin août pour d'autres). La cartographie proposée pouvait donner lieu à des demandes d'ajustement précis des périmètres de la part de la profession, en fonction de la réalité de terrain (ajustement à la trame viaire et aux parcelles notamment). La délégation AORIF des

Yvelines a ainsi cherché à obtenir rapidement des cartographies précises des projets de périmètre. Le bon partenariat noué avec la Préfecture des Yvelines et avec les EPCI « territoires privilégiés de l'action territoriale » (CASQY et CA2RS) a permis de travailler rapidement sur des cartes d'un niveau de précision correct. La délégation des Yvelines a transmis les cartes aux

organismes d'Hlm du territoire afin de recueillir leurs demandes d'ajustement, qui ont ensuite été synthétisées dans un tableau et transmises à la Préfecture et aux EPCI

Sur les territoires de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) et de la CA des Deux Rives de la Seine (CA2RS), un travail plus précis a pu être mené: des argumentaires détaillés (cartes, données OPS, etc.) pour chaque demande de modification de périmètre ont été rédigés et adressés au Président de l'EPCI concerné (avec copie au Préfet). Sur la CA des Deux Rives de Seine, une réunion a été organisée avec les communes, les bailleurs et l'EPCI, afin de partager et échanger autour de ces demandes, pour que cellesci soient relayées par la collectivité. Globalement, sur le

département des Yvelines, la majorité des demandes d'ajustement ont pu être prises en compte par le CGET (Commissariat général à l'égalité des territoires).

contributions inter-organismes (Est Ensemble, Marne et Chantereine, Paris, Melun-Val de Seine, Sénart et Hauts de Bièvre), de même pour le CDT du Plateau Sud de Saclay.

Le vote de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine le 21 février 2014 est venu refonder la politique de la ville en France en recentrant la géographie prioritaire autour de quartiers uniques (QPV: quartiers prioritaires de la politique de la ville) et d'un contrat unique (le contrat de ville). En outre, le législateur

a ouvert une nouvelle ère de la politique de la ville en désignant l'EPCI comme pilote de la démarche.

Ces évolutions se faisant dans un calendrier contraint et volontariste (signature de tous les contrats de ville au 30 juin 2015), l'activité territoriale de l'AORIF en 2014 s'est donc mobilisée pour accompagner les organismes Hlm. Les enjeux sont importants puisque, malgré le rétrécissement de la géographie prioritaire, l'Ile-de-France accueille encore 272 QPV répartis sur 55 EPCI et

22 communes isolées de petite couronne. L'effet de masse francilien conjugué aux calendriers a imposé à l'AORIF une mobilisation spécifique. Cette mobilisation a connu 3 phases et donné lieu à des concrétisations adaptées.

Mobilisation territoriale pour l'ajustement des périmètres des QPV

La publication par les services de l'État en juin 2014 des périmètres provisoires des QPV, basés sur le critère unique des revenus adossé à un seuil minimal de 1000 habitants, a donné lieu à une séquence d'échanges avec les territoires pour ajuster des périmètres statistiques à la réalité des quartiers, de leur organisation et de leur gestion. Dans un calendrier plus ou moins contraint en fonction des territoires, en plein cœur de l'été, la mobilisation des équipes territoriales de l'AORIF a permis aux organismes Hlm de faire valoir de nombreuses demandes d'ajustement assez largement prises en compte par les territoires et les services de l'État. Les périmètres stabilisés sont aujourd'hui disponibles sous formes cartographiques sur le géoportail de l'État.



Mobilisation régionale pour produire des éléments de réflexion et contribuer à l'élaboration des contrats de ville intercommunaux

Cette séquence s'est traduite par une large diffusion aux présidents d'EPCI et maires de communes isolées concernées par la réforme de la politique de la ville, mais aussi aux préfets et représentants de l'État dans les territoires, d'une contribution des orga-

nismes Hlm franciliens aux contrats de ville. Ce document cherche à cadrer les principaux enjeux des organismes Hlm sur les territoires, en dégageant 5 axes principaux:

- l'équilibre social des quartiers,
- la sécurité et la tranquillité résidentielle,
- la gestion urbaine de proximité,
- l'insertion par l'activité et le développement économique,
- les projets urbains.

Mobilisation territoriale pour contribuer et mettre en œuvre les contrats de ville franciliens

A l'automne 2014, les territoires ont engagé les réflexions pour construire leurs contrats de ville. Face à des EPCI peu organisés pour prendre en charge cette nouvelle thématique, les organismes Hlm ont souhaité clarifier et simplifier leur organisation. Ainsi, sous l'impulsion de l'AORIF, la profession a désigné des bailleurs référents pour chaque EPCI et communes isolées en charge de produire un contrat de ville. Les noms et coordonnées de ces référents ont été transmis à chaque maire et président d'EPCI pour faciliter l'association de la profession aux instances de travail et de pilotage du contrat de ville.

Dans un second temps, l'AORIF a mobilisé ses équipes territoriales pour engager des réflexions sur quelques EPCI présentant des enjeux particuliers. Des contributions territoriales, adaptées

DÉLÉGATION 93

L'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) du Bas-Clichy: la définition des enjeux pour les bailleurs sociaux

Le quartier du Bas-Clichy fait l'objet de la première opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (Orcod-IN). Cet outil, créé par l'article 65 de la loi ALUR, vise les opérations qui présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessitent de lourds investissements. Le quartier du Bas Clichy fait également partie des 200 quartiers prioritaires identifiés par l'ANRU au titre du NPNRU. Cette opération d'envergure, dont l'EPFIF a été désigné pour être l'opérateur, réunit un grand nombre de partenaires publics (État, ANRU, ANAH, AFTRP, collectivités locales). Les principaux bailleurs sociaux du département, ainsi que ceux présents sur le territoire, ont également été sollicités pour prendre part au projet, afin de participer à l'effort de relogement, de reconstitution de l'offre et de réhabilitation. Soucieux de contribuer à une mission d'intérêt général, un groupe de bailleurs volontaires

- a participé aux réflexions sur les conditions de mise en œuvre du projet. Avant de formaliser tout engagement dans le dispositif, les bailleurs concernés, réunis au sein de la délégation départementale AORIF, ont rédigé un courrier à l'attention des partenaires publics pour exposer les principes fondamentaux devant présider à leur engagement:
- associer pleinement les bailleurs à l'élaboration du projet, qu'ils souhaitent ambitieux et capable de générer une nouvelle attractivité pour le quartier;
- garantir la maîtrise du foncier avant d'engager les actions de réhabilitation;
- procéder à un état des lieux précis des ménages à reloger et être associé à la définition de la stratégie de relogement;
- reconstituer l'offre à une échelle plus large que le territoire du projet;
- bénéficier de droits à construire hors site en contrepartie de leur engagement dans l'opération. Les discussions se poursuivent en 2015 concernant les conditions de participation des bailleurs sociaux. La délégation départementale AORIF a un rôle de facilitateur et d'interface dans ces négociations.

aux enjeux spécifiques des territoires et des organismes Hlm ont ainsi été produites (ou sont à venir en 2015) et transmises aux territoires concernés et aux services départementaux de l'État. Elles sont consultables sur notre site www.aorif.org. C'est en tout 17 territoires franciliens qui font l'objet d'un suivi spécifique de l'AORIF, 10 contributions ayant d'ores et déjà été produites, dont certaines élaborées conjointement sur des EPCI qui ont vocation à se rapprocher (Europ'Essonne et Plateau de Saclay par exemple).

DÉLÉGATION 94

Contribution au contrat de ville du Val de Bièvre

Considérant que le territoire du Val de Bièvre présente des enjeux spécifiques de concertation en inter-bailleurs, les organismes HIm du territoire ont souhaité exprimer un point de vue commun quant à l'élaboration du contrat de ville. Pour les y aider, la délégation départementale a organisé un groupe de travail afin d'échanger, entre organismes, sur des axes percus comme prioritaires: l'équilibre social des quartiers, la sécurité et la tranquillité résidentielle, la gestion urbaine et sociale de proximité, le développement économique et les projets urbains. À partir des éléments remontés par les bailleurs, l'AORIF a pu formaliser une contribution visant à alimenter le diagnostic territorial - par une analyse des dysfonctionnements urbains et sociaux quartier par quartier et à soumettre à

l'agglomération des pistes

d'actions opérationnelles à mener conjointement. Il a notamment été proposé d'améliorer l'observation du peuplement, de renforcer le dispositif partenarial autour des mutations, de mettre en place un observatoire des incivilités ou encore de créer un référentiel des associations locales et des structures d'Insertion par l'Activité Économique.

Les référents bailleurs identifiés pour ce territoire se sont saisis de ces éléments et ont porté l'expression partagée des organismes auprès des élus, à l'occasion d'une Conférence inter-bailleurs dédiée et d'instances propres au contrat de ville.

Le fruit de ce travail devrait être valorisé dans le cadre de groupes thématiques devant se tenir en 2015 et au sein même du plan d'actions du contrat de ville et de ses diverses déclinaisons thématiques et programmatiques.

DISPOSITIF DE PROJET DE MELUN VAL DE SEINE - SÉNART

Contribution aux contrats de ville de Melun Val de Seine et Sénart

Le dispositif de projet de Melun Val de Seine - Sénart a été missionné pour réaliser une contribution aux contrats de ville de Melun Val de Seine et Sénart. Il a ainsi fait-valoir le positionnement des organismes et leurs propositions d'actions sur les questions d'équilibre social, de gestion urbaine de proximité, de tranquillité résidentielle, d'insertion par l'activité économique et sur les projets urbains, soit sur les 5 items identifiés dans la contribution régionale de l'AORIF comme constituant les préoccupations conjointes aux bailleurs et aux collectivités locales dans le cadre de la politique de la ville. Les deux réunions de travail inter-bailleurs organisées pour élaborer ces contributions se sont traduites par une qualification précise, avec une localisation à l'adresse des problématiques rencontrées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ces deux réunions ont aussi permis d'avancer des propositions

d'actions très concrètes. adaptées au contexte Sénartais et Melunais, c'est-à-dire en tenant compte des démarches déjà engagées dans le cadre des Programmes de Rénovation Urbaine, des Contrats Urbains de Cohésion Sociale, des Contrats Locaux de Sécurité. des PLH... Pour le contrat de ville de Melun Val de Seine par exemple, les bailleurs ont ainsi pu proposer la création d'une interface web pour mieux suivre le traitement des dysfonctionnements repérés dans les quartiers, l'élargissement aux 5 QPV du GLTD existant, l'élaboration d'une charte propreté... Les deux agglomérations se sont saisies des travaux de l'inter-bailleurs. La communauté d'agglomération de Sénart a intégré les orientations du dispositif de projet dans sa convention cadre. De son côté, la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine a repris les propositions de l'interbailleurs dans la définition des axes stratégiques et envisage d'intégrer les propositions d'actions opérationnelles dans ses fiches-actions.



DISPOSITIF DE PROJET D'EVRY CENTRE ESSONNE - VAL D'ORGE

Mise en œuvre des contrats de ville: processus de remembrement du patrimoine des organismes Hlm d'Évry et Courcouronnes

La Communauté d'agglomération Evry Centre Essonne a réaffirmé dans son Contrat de ville, signé le 14 février 2015, sa volonté de poursuivre activement, sur les communes d'Évry et de Courcouronnes, le processus de remembrement du patrimoine des organismes Hlm. Aussi est-il clairement inscrit comme engagement, la réduction par deux du nombre de bailleurs d'ici 2020 afin de faciliter la gestion des quartiers. 2044 logements

seraient voués à changer de propriétaire dans le schéma proposé par la Communauté d'agglomération et l'État. Initié depuis 2002 au travers du protocole de remembrement du patrimoine social d'Évry, avec le soutien de la fédération des ESH, ce processus a conduit à ce jour à des transferts de patrimoine de l'ordre de 950 logements. Les collectivités ont réactivé depuis quelques mois, au travers du PLH, la discussion avec les organismes et leurs partenaires pour inciter à la réduction sensible du nombre d'organismes (22 organismes à ce jour pour 10 000 logements environ).

A ce jour, 14 organismes ont signé la convention de groupement permettant de faire estimer les patrimoines immobiliers par un prestataire retenu par la fédération des ESH, pilote du dossier. Ces évaluations portent sur l'ingénierie technique et financière des cessions ou échanges de patrimoine, ainsi que les besoins particuliers de requalification des patrimoines à transférer, notamment sur le plan thermique ou le cas échéant en matière de désamiantage. Par ailleurs, les bailleurs concernés par le dossier ont pu

exprimer la nécessité d'être

accompagnés et de bénéficier d'incitations financières de la CGLLS. C'est pourquoi un expert financier doit être recruté afin de déterminer le niveau d'aide de la Commission de réorganisation de la CGLLS. Certains binômes sont d'ores et déjà constitués mais doivent finaliser leurs accords suite aux différentes études techniques et économiques. Par ailleurs, de prochaines rencontres avec le Préfet délégué à l'égalité des chances et l'Agglomération sont prévues en 2015 afin de maintenir la dynamique sur ce dossier.



ZOOM SUR L'ACTIVITÉ DES **DISPOSITIFS DE PROJET TERRITORIAL**

MELUN VAL DE SEINE - SÉNART (77)

En 2014, le dispositif de projet de Melun Val de Seine - Sénart a réinterrogé les enjeux sociaux et urbains des deux territoires. Il a formalisé, à travers plusieurs contributions, le positionnement des organismes Hlm du territoire sur les futurs PLH et contrats de ville. Il a ainsi pu les accompagner dans la territorialisation des politiques de l'habitat, axe du plan d'action régional de l'AORIF.

La contribution du dispositif de projet aux PLH de Melun Val de Seine et Sénart a été l'occasion de remettre en débat et de redéfinir les attentes et besoins des organismes sur le territoire. Elle a aussi permis aux organismes de faire part de leurs analyses et de proposer des réponses aux deux EPCI en matière de production, de peuplement et de qualité de service.

Fortement impliqués dans les trois PRU de Melun Val de Seine, les bailleurs sociaux ont souhaité apporter **une contribution au Plan Stratégique Local** par l'intermédiaire du dispositif de projet. Cette contribution dresse un bilan de l'attractivité, de la diversité fonctionnelle et du peuplement des quartiers et propose plusieurs pistes de travail pour poursuivre l'élan engagé par les 3 PRU.

L'appui du dispositif de projet à la définition de la géographie prioritaire a permis de réajuster les contours des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville au regard des problématiques bien précises rencontrées par les bailleurs sur leur site. Le dispositif de projet s'est ensuite attaché à réaliser une contribution au contrat de ville de Melun Val de Seine et à celui de Sénart (cf. encadré page 21) afin de faire-valoir les positionnements des organismes et leurs propositions d'actions sur les questions d'équilibre social, de gestion urbaine de proximité, de tranquillité résidentielle, d'insertion par l'activité économique et sur les projets urbains.

L'année 2014 a également été marquée par une continuité des actions co-engagées avec les deux EPCI :

Le second atelier de l'habitat, co-organisé avec la CAMVS, s'est inscrit dans la démarche engagée depuis 2011 visant à donner de l'information en particulier aux élus, sur des sujets d'actualité, à apporter une expertise, mais également à travailler sur les thématiques de l'habitat social portées par la CAMVS. Les nouvelles dispositions législatives (loi ALUR et loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), l'élaboration du futur PLH et du nouveau contrat de ville ont donc conduit la CAMVS et le dispositif de projet à axer le second atelier de l'habitat sur les questions de peuplement et de mixité sociale qui sont aussi au cœur des ré-



flexions régionales de la profession. L'objectif de l'atelier de l'habitat a été de montrer aux élus et partenaires le travail à mener pour répondre à la nouvelle réglementation, tout en démontrant les effets possibles de la réforme sur le territoire de la CAMVS, notamment en termes de gouvernance des attributions.

Une deuxième rencontre sur l'équilibre social à Sénart a été coorganisée avec le San et a réuni les élus, les techniciens des communes, les bailleurs sociaux, les représentants de l'État et de Procilia. Cette deuxième rencontre a donné suite aux réflexions engagées depuis 2012 sur le sujet qui visent à dégager des pistes de travail dans la perspective du futur PLH. Cette deuxième rencontre a été l'occasion de se nourrir de l'expérience de Lille Métropole, communauté d'agglomération investie dans la signature d'un accord collectif intercommunal.

Pour donner suite aux conclusions de **l'étude de marché sur l'accession sociale** qui soulignaient les difficultés de commercialisation des produits développés ces dernières années à Sénart, l'EPA Sénart, le San et le dispositif de projet se sont mobilisés sur la création d'un portail web selogerasenart.com, qui devrait être en ligne d'ici fin 2015. Porté par le San, ce portail web, sorte de système d'information géographique (SIG), offrira une photographie complète des logements disponibles à l'achat sur le territoire avec les caractéristiques des communes d'implantation et un descriptif des équipements à proximité. Cette démarche est aussi en lien avec la volonté de l'action régionale de l'AORIF de faire mieux connaître le dispositif de l'accession sociale.

L'année 2014 a également permis la poursuite d'actions visant à accompagner nos partenaires dans la mise en œuvre de leur projet tout en promouvant les missions du logement social. Ainsi, le dispositif de projet a représenté la profession tout au long de l'année aux réunions relatives aux programmes de rénovation urbaine de Melun et du Mée-sur-Seine, à l'observatoire de la sécurité de Sénart et a apporté sa contribution à la mise en place du Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance de Melun Val de Seine.

Enfin, la renégociation des conventions de raccordement Numericable engagée en 2013 sur l'agglomération de Melun Val de Seine s'est poursuivie avec grande difficulté, sans prévision de signature.

EVRY CENTRE ESSONNE - VAL D'ORGE (91)

Pour cette quatrième année de mise en œuvre, le dispositif territorial développé avec les deux Communautés d'agglomération d'Evry Centre Essonne (ECE) et du Val d'Orge (VO) a poursuivi un rythme de déploiement soutenu, grâce à un climat partenarial actif et constructif à la fois avec les deux agglomérations, les communes et les organismes Hlm, autour d'enjeux perçus comme prioritaires par ces deux territoires.

Contrat de ville d'Evry Centre Essonne

Site préfigurateur de la nouvelle géographie prioritaire, la CA ECE a rapidement pris la mesure de l'importance du partenariat dans l'élaboration de son Contrat de ville. Aussi, l'année 2014 fut ponctuée pour les organismes par des rencontres bilatérales, des groupes de travail partenariaux de co-construction et enfin de contributions aux étapes clés du futur contrat. Cette démarche a été l'occasion d'aborder des sujets inhérents aux autres politiques publiques clés de l'agglomération, en particulier l'habitat avec un focus important sur les questions de peuplement et de mixité sociale. L'aboutissement de ce travail s'est soldé par une signature du Contrat de ville le 14 février 2015 en présence du Premier Ministre. À cette occasion, 20 bailleurs implantés au sein du territoire se sont déplacés pour signer le contrat qui décline comme enqagements pour les bailleurs :

• L'accompagnement d'une politique de peuplement ambitieuse et partagée, afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale sur les quartiers en politique de la ville, sans fragiliser les autres quartiers et notamment dans les quartiers de veille. À cette fin, une réflexion sera engagée, dès 2015, pour la mise en place d'une Convention intercommunale, visant à articuler la politique d'attribution de logements sociaux avec les objectifs du contrat de ville, telle que visée à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.



- Le soutien aux projets de remembrement du patrimoine social des bailleurs sur les villes d'Evry et Courcouronnes par la production d'un schéma de remembrement d'ici la fin 2015, avec un objectif d'application recherché pour la fin du Contrat de ville 2015-2020 *lcf. encadré page 22l.* L'objectif sera une réduction de moitié du nombre de bailleurs au terme du contrat de ville.
- Dans le cadre de la Gestion urbaine et sociale de proximité, le maintien de l'abattement de TFPB, la définition concertée avec l'État et les villes d'un plan d'actions pour l'utilisation de l'enveloppe TFPB, et la mise en place d'un comité de suivi annuel.
- La mise en place de projets de développement social urbain dans les quartiers prioritaires.
- L'animation d'ateliers dans les futures maisons de projet et des appartements pédagogiques.

Forum de l'Habitat de Courcouronnes: maîtrise des charges

Les 28 et 29 novembre derniers, s'est tenue la première édition du Forum de l'Habitat organisé par la Ville de Courcouronnes sur le thème de la maîtrise des charges. Sept bailleurs de la commune ont souhaité valoriser les actions de sensibilisation réalisées tout au long de l'année 2014, en partageant un stand lors de l'événement, avec l'aide de l'AORIF. Au total, ce sont 250 visiteurs qui se sont vus remettre un pack énergie pour leur participation au Forum de l'Habitat. Satisfait du rayonnement de cet événement, il est prévu de poursuivre des actions interbailleurs de ce type en 2015, notamment autour d'un projet de fleurissement commun dans le cadre de la Gestion urbaine et sociale de proximité.

Cycle de visites d'opérations

Un des axes de travail structurant retenu dans le cadre du partenariat engagé entre l'AORIF et la CA du Val d'Orge (CAVO) concerne la valorisation des savoir-faire des organismes en matière de construction neuve, de rénovation et de gestion. C'est dans cette optique que la CAVO et l'AORIF ont poursuivi le cycle de visites engagé en 2013, avec pour objectif de renforcer le dialogue entre élus, collectivités et organismes autour de différents thèmes. Ouvertes à l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire, ces rencontres s'articulent autour d'une visite d'opérations et d'un temps de débat. Deux visites se sont déroulées en 2014 sur les thèmes de l'adaptation des logements sociaux au handicap et au vieillissement et de la place de la vente Hlm dans le parcours résidentiel. Devant le succès de ces rencontres, comptant une quarantaine de participants à chaque visite, il est prévu de poursuivre le cycle en 2015 sur le thème de l'accession sociale à la propriété.

CERGY-PONTOISE - VAL DE FRANCE (95)

En 2014, l'action du dispositif de projet s'est principalement axée sur la relance du partenariat avec les services intercommunaux et les nouvelles équipes communautaires. Dans un contexte de refonte des politiques locales de l'habitat et de mise en œuvre de la réforme de la politique de la ville, le développement d'actions concrètes est resté limité, mais les organismes Hlm se sont mo-

bilisés pour rester identifiés et associés pleinement aux différentes étapes de réalisation des futurs documents de cadrage (contrat de ville) et de programmation (PLH).

CERGY-PONTOISE

Suivi de la bourse des demandes de mutations

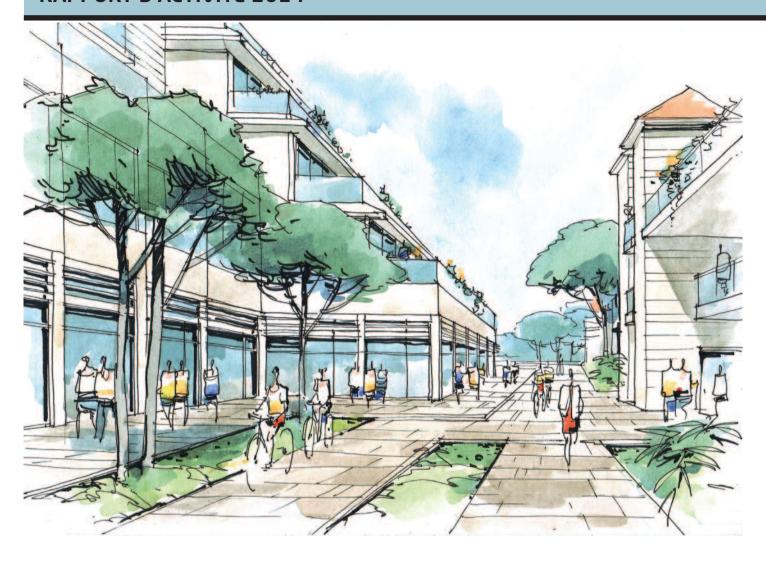
La négociation d'une charte d'engagement avec les communes, prévue en 2013, n'a pu être mise en œuvre. En effet, l'inter-bailleurs a souhaité repositionner le dispositif de bourse des demandes de mutations dans le cadre des échanges autour du futur programme local de l'habitat. Un travail de synthèse a donc été réalisé par le chef de projet AORIF alimenté, d'une part, par les données extraites de l'outil et, d'autre part, par les retours d'expériences des bailleurs sociaux et de leurs équipes respectives en charge du dossier. Les données quantitatives extraites ont permis de qualifier la demande et de mettre en lumière le faible volume des mutations. Le frein principal à l'absence de réalisation des objectifs annuels reste le faible droit de réservation des bailleurs sociaux qui ne leur permet pas de répondre à la demande. Conscients de la nécessité d'associer largement les différents titulaires de droit de réservation, les bailleurs sociaux souhaitent porter officiellement ce travail auprès de l'intercommunalité et l'intégrer aux futurs échanges sur le plan d'actions du programme local de l'habitat 2016-2021.

Suivi de l'étude sur le logement des salariés

En 2013, le cabinet EOHS a réalisé pour le dispositif de projet une étude sur la demande en logements des salariés travaillant dans l'agglomération. L'étude préconisait notamment le développement d'actions de communication en direction des entreprises et des salariés du territoire. Avant toute mise en œuvre, l'inter-organisme a souhaité restituer les principaux résultats et les conclusions de ce travail à l'UESL Action Logement et aux CIL du territoire. Une réunion a donc été organisée au second semestre 2014, réunissant les référents du dispositif de projet, la déléguée territoriale de l'UESL Action Logement et cinq CIL. Cet échange a permis aux différents acteurs de partager leurs réflexions sur l'attractivité et le dynamisme du territoire, sur la qualification de la demande et sur la possibilité d'entreprendre des actions partenariales de communication, en direction des entreprises et des salariés. Au terme de ce premier temps de travail, les bailleurs sociaux et les CIL souhaitent poursuivre leurs échanges en 2015. En effet, ils souhaitent attendre la présentation des premiers enjeux définis par l'agglomération dans le cadre du PLH, pour articuler leurs futures réflexions et propositions d'actions partenariales.

Mise en œuvre des chèques solidarité eau

En 2013, une convention a été signée en vue d'une simplification dans l'utilisation de ce dispositif mis en place par la CACP. Force est de constater que les objectifs ne sont toujours pas atteints et que les organismes Hlm peinent à y recourir. Pour identifier les freins, quatre organismes Hlm se sont mobilisés pour une phase



d'expérimentation et leurs retours ont été capitalisés par le chef de projet dans un document de synthèse. Ce dernier sera présenté aux services de l'agglomération, permettant d'organiser un travail sur les axes d'amélioration à développer.

Participation à l'élaboration des politiques locales de l'habitat

En 2014, le programme local de l'habitat de la CACP est arrivé à échéance et l'agglomération a progressivement lancé la phase de réalisation de son futur PLH. Fin 2014, l'intercommunalité a débuté l'élaboration du diagnostic de son futur contrat de ville. L'inter-bailleurs s'est largement mobilisé sur ces deux volets et ce dans le cadre de différents groupes de travail partenariaux ou restreints. À ces occasions, les organismes Hlm ont pu porter leurs réflexions autour des enjeux du territoire en matière de programmation de l'habitat et de politique de la ville. Ce travail se poursuivra en 2015 et les attentes des organismes seront exprimées dans deux contributions distinctes qui pourront servir de base pour développer des actions en partenariat.

VAL DE FRANCE

Relance du partenariat avec la communauté d'agglomération En 2013, l'inter-organisme avait porté auprès du président de l'agglomération deux travaux de contributions au PSL et au CDT de la CAVF. L'arrivée d'un nouveau chef de projet et la période électorale de début 2014 ont ralenti la démarche partenariale sur le premier semestre 2014. Un premier contact a été pris avec les services de l'agglomération à la rentrée 2014 et une sollicitation par courrier a permis l'organisation d'une réunion avec le président et les vice-présidents habitat et politique de la ville.

Le dispositif de projet poursuit son action auprès des services de l'agglomération pour accompagner les différentes étapes d'élaboration du nouveau PLH et du futur contrat de ville.

Mobilisation constante de l'inter-organisme

Même si le partenariat reste encore à développer avec la CAVF, l'inter-bailleurs s'est mobilisé tout au long de l'année 2014 pour avancer conjointement sur des orientations partagées.

Les référents bailleurs ont pu définir un certain nombre de sujets sur lesquels ils ont défini des orientations communes et souhaitent interpeller collectivement l'agglomération, tels que la politique de peuplement sur le territoire, le déploiement de la vidéosurveillance, le stationnement, la gestion des ordures ménagères et des encombrants.

Ces échanges sont actuellement limités à l'inter-organisme et devraient être développés, courant 2015, dans le cadre des contributions au contrat de ville et au programme local de l'habitat.

DÉVELOPPEMENT ET PARTAGE DE LA CONNAISSANCE À TRAVERS

LES OBSERVATOIRES ET ÉTUDES

Par son investissement dans les dispositifs partenariaux d'observation, l'AORIF s'attache à développer et à diffuser la connaissance du parc social et du fonctionnement des territoires, pour aider à la décision. En 2014, l'association a ainsi poursuivi son investissement au sein de l'Observation du logement social en llede-France (OLS), l'Observatoire régional de la rénovation urbaine (ORU) et l'Observatoire régional du foncier (ORF).

L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL

Recueillir et diffuser

Depuis quinze ans et malgré les nombreux changements intervenus ces dernières années, la mobilisation des organismes franciliens permet à l'OLS de disposer et de restituer les données issues des enquêtes nationales à l'échelle communale.

L'enquête Occupation du parc social 2014. Suite au changement de périodicité introduit en 2012, l'enquête « Occupation du parc social – OPS » est désormais réalisée tous les deux ans. 2014 a ainsi donné lieu à la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux et son évolution. Si le questionnaire n'a pas connu de profondes modifications, le champ de



l'enquête a lui été modifié pour intégrer les logements financés par les anciens prêts ILN, qu'ils soient conventionnés ou non. En accord avec la DGALN, l'OLS a reconduit le même dispositif spécifique que lors des cinq enquêtes précédentes pour permettre le recueil de l'information à l'échelle communale.

Dans la continuité des millésimes précédents, le taux de retour à l'enquête est très satisfaisant (environ 95%). Le taux de réponse des ménages diminue légèrement par rapport aux millésimes antérieurs pour s'établir autour de 84%.

Les résultats de l'enquête sont restitués par le biais de deux supports. Des tableaux de synthèse ont été publiés aux différentes échelles territoriales (région, département, EPCI et commune). Une note d'analyse et de synthèse sera également produite.

Analyser

Lancement d'une étude sur la mobilisation du foncier pour la production de logement social. Les modes de production des logements sociaux neufs ont connu des évolutions importantes au cours des dernières années. Ces évolutions ont des implications multiples, dont on peut faire l'hypothèse qu'elles structurent durablement les process et les produits. C'est dans ce contexte que l'OLS a engagé une étude visant à mieux comprendre la chaîne de production des logements sociaux et en particulier les

conditions d'accès au foncier. L'étude se déroule en trois phases. La première phase a permis d'analyser les modes de production en Ile-de-France, à travers une analyse quantitative des opérations agréées entre 2011 et 2013, complétée par une analyse détaillée d'un échantillon représentatif d'opérations (plus de 300). Cette analyse détaillée a reposé sur un questionnaire administré aux bailleurs sociaux, afin de consolider les informations existantes et les enrichir, notamment sur les questions foncières. Dans le cadre de la seconde phase, une vingtaine d'entretiens a été réalisée auprès des acteurs du processus de production (collectivités locales, organismes de logement social, établissements publics fonciers et promoteurs), afin de mieux comprendre les enjeux en présence. La troisième phase de l'étude s'est déroulée début 2015. Par le biais d'ateliers de travail avec les différents acteurs. elle a permis de tirer les enseignements des analyses produites et de dégager des pistes de travail et des éléments prospectifs pour améliorer les conditions d'accès au

La finalisation de l'étude et sa publication sont prévues pour la fin du premier semestre 2015.



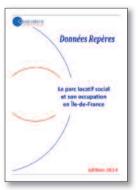
Nouveau site www.ols-idf.org

Partager et communiquer

Renforcement des outils de communication de l'OLS. 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 et les travaux produits.

Mis en ligne mi-juillet 2014, le nouveau site internet 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.

Une lettre d'information électronique complète cette démarche. Semestrielle, elle propose une vue d'ensemble sur les productions de l'Observatoire, mais aussi sur l'actualité du logement et de l'habitat. La première édition de *La Lettre de l'Observatoire* a été diffusée en octobre 2014.



Les données repères du logement social et de son occupation – Édition 2014. La seconde édition de Données Repères a été publiée en 2014 sur le site internet de l'OLS. Dans la continuité de la première édition, publiée à l'occasion du quatrième colloque de l'Observatoire en avril 2013, elle constitue un document de synthèse sur le patrimoine locatif social et son évolution, l'occupation du parc et la demande de logement social aux échelles régionale et départemen-

tale. Des informations sont également restituées à l'échelle communale à travers une production cartographique.

L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE LA RÉNOVATION URBAINE (ORU)

L'Observatoire de la rénovation urbaine, créé en 2010 autour de cinq partenaires (AORIF, DRIHL, ANRU, IAU, CDC), a entamé sa cinquième année de fonctionnement avec la tenue d'un comité de pilotage en mai au cours duquel l'AORIF a présenté les résultats de la troisième édition de l'étude sur le profil des accédants en accession sociale.

La reconduction de l'étude sur les flux de peuplement prévue en 2014 a été retardée face aux difficultés rencontrées sur la partie des ménages sortants. En effet, l'enjeu est de pouvoir capter une liste suffisamment importante de ces ménages pour pouvoir la proposer à un institut de sondage en vue de répondre à un questionnaire rapide ciblant les motifs de départ, la nouvelle localisation, ainsi que le type de nouveau logement. La méthode de constitution de cette liste n'est pour le moment pas arrêtée.

Le Référentiel, outil d'observation des territoires politique de la ville, est basé sur des indicateurs issus de problématiques urbaines et sociales provenant de différentes sources (INSEE, FILOCOM...).

Un prestataire a été retenu pour traiter la nouvelle base du référentiel, néanmoins des problèmes subsistent pour le traitement des données FILOCOM, ce qui pose la question de leur utilisation pour le référentiel.

L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DU FONCIER (ORF)

Donner plus de visibilité sur le logement social, en locatif et en accession

L'AORIF, membre du Conseil d'administration et du Bureau, et les organismes adhérents à l'ORF se sont associés en 2014 sous diverses formes aux travaux de l'ORF:

- Participation aux deux groupes de travail « le foncier du Grand Paris: comment le mobiliser?» et « la relance de l'urbanisme opérationnel: quelles pistes d'innovation?» dont les travaux ont été restitués à l'occasion du colloque de l'ORF du 17 juin 2014 «Le foncier à l'heure du Grand Paris: quelles urgences?». Le président de l'AORIF est intervenu lors de la première table ronde de ce colloque.
- Participation au groupe de travail sur l'exploitation des données fiscales « DVF », afin de produire des indicateurs territorialisés sur les coûts du foncier en Ile-de-France.
- Contribution à l'apport de données sur la production de logement social pour la note de conjoncture de l'ORF, avec en 2014 l'intégration de données SGA sur la production en accession sociale « Hlm ».

ACTIONS DE COMMUNICATION

L'action de communication, qui fait partie intégrante de la stratégie de notre Association régionale, s'est poursuivie en 2014. Elle vise deux principaux objectifs: informer au mieux nos adhérents et communiquer les réalisations et positionnements du Mouvement Hlm francilien en direction de nos partenaires.

PUBLICATIONS



En 2007, l'AORIF avait produit un premier Livre blanc, appelant à la mise en place d'une gouvernance des politiques de l'habitat et de l'aménagement. Sept ans après, l'AORIF a publié un nouveau **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, tiré à 3 200 exemplaires et

présenté à l'occasion de l'Assemblée générale du 24 juin, l'AORIF a souhaité 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 sont confrontés et formuler des propositions à ses partenaires et notamment aux pouvoirs publics. Une vidéo de présentation et de valorisation du Livre blanc a été réalisée. Elle est visible sur le site de l'AORIF et sur celui de l'Union sociale pour l'habitat.

Une réflexion sur l'**évolution de la ligne éditoriale des publications** de l'AORIF avait été entamée en 2013. Sa mise en œuvre s'est poursuivie en 2014. Un premier numéro de la nouvelle formule de notre revue *Ensemble* avait été publié fin 2013. La nouvelle formule comporte un nombre de pages plus important et se veut plus fluide et aérée, avec de nouvelles rubriques, un sommaire et des titres d'articles mieux identifiés. La diffusion d'*Ensemble* (version papier et version électronique) a été élargie. Notre ambition est de mieux faire connaître notre activité et prises de position à nos adhérents et à nos partenaires.

Au cours de l'année 2014, l'AORIF a publié deux nouveaux numéros d'*Ensemble* (mars, septembre) abordant divers sujets tels que l'accord francilien de mise en œuvre du Pacte Hlm, l'appel à projets 10 000 logements accompagnés, le logement dans les CDT, le plan d'actions amiante, l'association Exigence Ascenseurs, l'actualité de l'OLS, le déploiement de SPLS, les incertitudes pesant sur la production, la réforme de la demande et des attributions, les emplois d'avenir, la réforme de la politique de la ville... Dans la rubrique « Partenaires », nous avons donné la parole au Directeur de l'IAU IdF et au Président de l'ORF. Les « gros plans » (dossiers de 6 pages) ont été consacrés d'une part à l'étude menée sur la performance énergétique dans le logement social en Ile-de-France et, d'autre part, au lancement de LECO



pratique, plate-forme d'échange de pratiques d'accompagnement des locataires à un mode de vie éco-durable. Dans la rubrique «Territoires», chaque numéro d'*Ensemble* consacre une large place à l'activité des délégations départementales et des dispositifs de projet territorial.

La nouvelle ligne éditoriale de l'AORIF a été complétée en 2014 avec la publication de deux *Dossiers d'Ensemble*, qui ont pris la suite de la revue *Point de vue* en approfondissant à chaque numéro un sujet lié à l'activité professionnelle: le profil des accédants en accession sociale (mars) et l'évolution du métier de gardien et de l'organisation de la proximité dans les organismes franciliens (novembre).

Le **Rapport d'activité**, sorti en juin, a aussi été repensé. Il est désormais structuré autour des grandes thématiques de notre activité professionnelle, qui sont illustrées par des focus des délégations départementales et des dispositifs de projet territorial.

L'AORIF a également publié, en octobre, une **contribution régionale aux contrats de ville en Ile-de-France**, qui a servi de base aux contributions dans les territoires franciliens.

RELATIONS PRESSE

Dans le cadre de ses relations presse, l'AORIF a répondu aux diverses sollicitations des journalistes (médias nationaux, PQR et presse spécialisée) et a publié **quatre communiqués de presse**:

- communiqué du 17 janvier : "Plus de 31 000 logements sociaux financés en 2013 en Ile-de-France (+ 15% par rapport à 2012)",
- communiqué du 11 juin: "La production de logement en IdF: une dynamique qui s'enraye?",
- communiqué du 15 septembre : "Accession sociale sécurisée en IdF: mises en chantier 2013 en hausse",
- communiqué du 3 décembre : "Jean-Luc Vidon, nouveau Président de l'AORIF l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France". La question du grippage de la production, évoquée dans le communiqué du 11 juin, a également été abordée par l'USH dans un communiqué daté du 10 juin et par le Président de l'AORIF lors de la conférence de presse de lancement de la Semaine nationale

des Hlm le 11 juin. Ces communications ont eu des retombées significatives dans la presse. Les estimations chiffrées issues de l'enquête AORIF menée auprès des bailleurs franciliens sur les logements concernés par des blocages ou retards ont notamment été reprises. Le Président du Conseil régional d'Île-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.

Le Livre blanc a été présenté aux journalistes spécialisés lors d'un **point presse** le 9 juillet par Stéphane Dambrine et Jean-Luc Vidon. Suite à ce point presse, de nombreux articles ont été publiés, notamment dans Le Moniteur, La Gazette des Communes, AEF, Localtis, Actualités Habitat, La Lettre HCL, la revue Urbanisme, Décideurs d'Ile-de-France et Le Courrier du Logement.

COMMUNICATION EN VUE DES ÉLECTIONS LOCATAIRES

Le **Conseil social de l'habitat francilien**, instance d'échanges entre représentants de bailleurs sociaux et représentants d'associations de locataires, a été réactivé. L'instance régionale s'est positionnée en cohérence avec les dispositions du Pacte Hlm qui prévoyait l'engagement du mouvement professionnel à soutenir les organisations représentatives de locataires.

Une réflexion a donc été menée pour la mise en place d'actions de communication afin de mobiliser les locataires en vue des élections locataires en Ile-de-France (qui ont eu lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre). Nous avons relayé aux organismes franciliens le kit de communication de l'USH, qui comprenait des

Fonds de soutien à l'innovation (FSI)

La loi ALUR (article 119) a créé, au sein de la CGLLS, "un fonds de soutien à l'innovation de projets des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (...) pour des actions de recherche, de développement, ainsi que de professionnalisation et de structuration des organismes." Ce nouveau fonds d'aide sous forme de subventions aux organismes s'est mis en place à partir de fin 2014. Il intègre les fonctions antérieurement dévolues au FILLS et élargit les actions subventionnables à l'innovation. Deux circuits distincts sont prévus. Les

dossiers d'innovation sont traités au niveau national. L'organisme doit envoyer son dossier à sa Fédération, qui assure l'instruction puis le transmet à la CGLLS. Pour ce qui est de la modernisation et de la professionnalisation, l'organisme doit envoyer son dossier à l'AORIF et à la DRIHL (comme c'était le cas pour les dossiers du FILLS), qui le transmettent ensuite, accompagné de leur avis consultatif, à la Fédération concernée. Au final, dans les deux cas (innovation et modernisation), c'est le Comité des aides de la CGLLS qui prend la décision de financement. Plus d'informations sur www.aorif.org (rubrique «Association régionale/FSI»).

affiches, flyers et bannières web, ainsi qu'un kit éditorial constitué de plusieurs articles personnalisables. L'AORIF, dans le cadre du Conseil social de l'habitat francilien, a réalisé et largement diffusé un **dossier de presse** présentant les principales informations au sujet de ces élections: période d'élection, modalités de vote, rôle des représentants de locataires, etc.

RÉSEAU COMMUNICATION ILE-DE-FRANCE

Le **réseau Communication Ile-de-France**, regroupant les responsables et chargés de communication des organismes franciliens, s'est réuni à deux reprises et a abordé le thème de la communication liée à l'amiante et celui de la Semaine des Hlm.



Via ce réseau, l'AORIF s'est en effet impliquée dans la préparation de la seconde édition de la Semaine nationale des Hlm (14 - 22 juin) en ayant, en amont de l'événement, un rôle d'information, de promotion et de coordination vis-à-vis des organismes.

Lors de la conférence de presse de lancement de la Semaine, le 11 juin, le Président de l'AORIF a fait un point

sur les actions régionales prévues. En termes d'action inter-bailleurs, l'AORIF a organisé la participation collective au $7^{\rm e}$ « Challenge inter-entreprises contre la faim » : 155 salariés de 6 organismes Hlm d'Ile-de-France et de l'AORIF ont pris part à cette course à pied au profit d'Action contre la faim, le 13 juin à la Défense. Enfin, suite à la Semaine Hlm, les opérations menées par les organismes franciliens ont été valorisées sur le site internet de l'AORIF par la mise en ligne de photos et de vidéos.

SITE INTERNET AORIF.ORG

Le contenu du site de l'AORIF www.aorif.org est régulièrement actualisé. Alimenté à la fois par le niveau régional et par le niveau territorial, il est organisé en 7 grandes parties:

- Association régionale (instances, organismes adhérents, équipe opérationnelle...),
- Délégations départementales,
- Dispositifs de projet territorial,
- Logement social en IdF (cartes et chiffres clés, annuaire des organismes, informations sur les conditions d'accès, plafonds de ressources, la demande, les loyers, les produits...),
- Espace thématique (grandes thématiques professionnelles),
- Observatoires régionaux (OLS, ORU et ORF),
- Publications espace presse (publications, chartes, accords et communiqués).

Sur la page d'accueil, vous trouverez des actualités, un agenda, les publications de l'AORIF, des informations sur la demande de logement, des offres d'emploi dans les organismes Hlm d'Ile-de-France.

En 2014, cinq newsletters, reprenant les nouveautés du site et les actualités de l'AORIF, ont été envoyées aux adhérents.

Vie des instances

• 4 février : CA

• 12 mars : Séminaire du CA

• 28 mars : Commission plénière Evry Centre Essonne -Val d'Orge, Melun Val de Seine - Sénart

• 9 avril: Bureau

• 13 mai : Commission plénière Cergy-Pontoise - Val de France

• 21 mai: CA

• 24 juin : AG et conférence-débat

4 juillet: Bureau
12 septembre: Bureau
1er octobre: CA
14 octobre: Bureau

• 14 novembre : Conseil constitutif du CA (élection des Délégués départementaux)

• 3 décembre : CA (élection du Président et du Bureau)

Les huit Délégations départementales de l'AORIF ont réuni en 2014 les organismes Hlm implantés dans leurs départements à l'occasion des Conférences départementales, à raison de quatre réunions dans le 94, de trois réunions dans le 77, 91, 92, 93 et 95 et de deux réunions dans le 75 et le 78.

En ligne sur www.aorif.org

Les relevés de décisions des séances du Conseil d'administration, du Bureau et les documents liés à l'AG et au séminaire du CA sont disponibles sur le site de l'AORIF (rubrique Association régionale / Instances), ainsi que les principaux documents produits par les Délégations départementales (rubrique Délégations départementales) et les dispositifs de projet territorial (rubrique Dispositifs territoriaux).

Mouvements de personnel

- Adeline Bombezin, chef de projet territorial Évry Centre Essonne - Val d'Orge (en remplacement de Camille Challier),
- Pauline Milet, chef de projet territorial Cergy-Pontoise -Val de France (en remplacement de Louis-Valère Marielle, désormais chargé de mission départemental 75).

Rencontres régionales

- 7 février : rencontre sur la fiabilisation du SNE (système national d'enregistrement des demandes)
- 14 février: signature de l'accord francilien de mise en œuvre du Pacte Hlm
- 11 mars: groupe de travail du Conseil social de l'habitat francilien
- 10 avril : AG de l'AFFIL
- 14-22 juin : événements dans le cadre de la Semaine nationale des Hlm
- 16 juin : réunion de lancement du dispositif SPLS (suivi et programmation des logements sociaux)
- 20 juin : réunion de présentation du site leco-pratique.org
- 9 juillet : point presse de présentation du Livre blanc
- 3 septembre : Conseil social de l'habitat francilien
- 24 septembre: présentation du Livre blanc au Congrès Hlm à Lyon (plateau des directs)
- 15 octobre : organisation d'un atelier au salon HAT de l'AMIF
- 13 novembre : réunion d'information sur les CEE (certificats d'économies d'énergie)
- 18 novembre : journée AORIF-USH "métiers de proximité"
- 28 novembre : réunion SPLS programmation 2015

De nombreuses rencontres se sont également tenues dans les territoires d'Île-de-France (cf. www.aorif.org).

Groupes de travail et commissions

- Accession sociale à la propriété
- Accompagnement des locataires / Développement durable
- Amiante
- Communication
- Construction locative
- Demande et attributions
- Développement durable
- Emploi
- Foyers
- Médiation droit au logement opposable
- Partenariat associatif
- Rénovation urbaine
- Territoires

AORIF - L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France

Tél.: 01 40 75 70 15 www.aorif.org

