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

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013

JUIN 2014

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.

Production d'une offre de logement à la mesure des besoins des franciliens 3

Préparation de la nouvelle politique en faveur des quartiers 7

Demande, accès et maintien dans le parc locatif social 9

Renforcement des partenariats associatifs 12

Gestion de proximité, qualité de service, relations locataires et ressources humaines 15

Accompagnement des organismes dans la territorialisation des politiques de l'habitat 17

Zoom sur l'activité des Dispositifs de projet territorial 20

Développement et partage de la connaissance à travers les observatoires et études 23

Actions de communication 25

Vie des instances 27
Rencontres régionales
Groupes de travail
Mouvements de personnel

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

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
Illustrations : David Giraudon
N° ISSN : 1762-908X
Imprimé sur papier 100 % recyclé

ÉDITORIAL

L'année 2013 a été marquée par des résultats de production exceptionnels. Plus de 31 000 logements sociaux ont été financés en Ile-de-France, ce qui représente une augmentation de 15 % par rapport à 2012. Cela démontre le dynamisme et les capacités des acteurs franciliens, et tout particulièrement de la maîtrise d'ouvrage des organismes de logement social.
En matière de politiques sociales, l'AORIF a contribué aux travaux préparatoires au projet de loi ALUR. Ceux-ci ont porté notamment sur les enjeux liés à la demande, à l'accès et au maintien dans le parc locatif social dans le contexte francilien. Il s'agit d'apporter une réponse équilibrée à l'ensemble des demandes conformément à la vocation généraliste du parc social.
Notre association a bien entendu été très attentive au processus d'élaboration de la loi MAPTAM, qui modifie très fortement la gouvernance francilienne. À travers un communiqué de presse en mai 2013, l'AORIF a veillé à la prise en compte des enjeux identifiés par la profession. L'année 2013 a également vu le lancement de l'élaboration d'un nouveau livre blanc, véritable porter à connaissance à destination de la mission de préfiguration de la Métropole, des équipes municipales nouvellement élues et de l'ensemble de nos partenaires.
L'AORIF a travaillé avec ses partenaires régionaux à la mise en œuvre en Ile-de-France du Pacte national d'objectifs et de moyens signé le 8 juillet 2013 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat. Les discussions engagées sur la mise en œuvre régionale du Pacte national ont permis de caler des objectifs de production en cohérence avec la réalité francilienne. Au-delà de l'aspect production, cet accord affirme l'engagement des signataires pour la mise en œuvre d'un projet global au service du logement des ménages franciliens.
L'ensemble de ces dossiers stratégiques ne doit pas occulter le fait que, quotidiennement, les salariés des organismes Hlm franciliens œuvrent pour entretenir, améliorer et développer l'habitat des locataires Hlm. Je tiens à les en remercier très chaleureusement. ●

Stéphane Dambrine
Président de l'AORIF

PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENT À LA MESURE DES BESOINS DES FRANCILIENS

LE PACTE HLM : UNE AMBITION COLLECTIVE POUR PRODUIRE ET RÉNOVER LE PARC SOCIAL

Un contexte législatif et réglementaire qui se met en place… malgré des incertitudes qui demeurent

L'année 2013 a vu se mettre en place un certain nombre de dispositions législatives et réglementaires qui cadrent les modalités d'intervention pour produire, réhabiliter ou vendre du logement social.

La loi de modernisation de l'action territoriale et d'affirmation des métropoles créant la métropole du Grand Paris, qui a été promulguée le 27 janvier 2014, organise la gouvernance du logement en Ile-de-France. Le SDRIF, qui cadre sur toute l'Ile-de-France les modalités de développement de la construction, est opérationnel depuis son approbation par décret du 27 décembre 2013. Deux ordonnances destinées à favoriser la construction de logements, l'une relative au développement de la construction de logement et l'autre à la création d'une procédure intégrée pour le logement ont été publiées en 2013 ; d'autres sont attendues en 2014, en particulier celle concernant le logement intermédiaire. Les conditions d'application de la TVA au logement social ont été stabilisées fin 2013 dans le cadre de la loi de finances pour 2014.

Plusieurs sujets impactant fortement les conditions de production du logement social et pour lesquels l'AORIF s'est mobilisée restent encore préoccupants :

- la circulaire « loyers » pour 2013 a sensiblement amputé les marges locales ; l'AORIF est intervenue au niveau régional auprès de la DRIHL et au niveau national via l'USH pour alerter sur les risques liés à une perte brutale et significative de marges sur les loyers en termes d'équilibre financier des opérations ; une solution intermédiaire a été apportée par la DRIHL à travers des consignes aux UT et DDT pour que les marges puissent atteindre 15 %,
- depuis quelques années le poids de la VEFA dans la production neuve de logement social a été grandissant pour atteindre un niveau se situant entre 40 et 50 %. Dans un contexte où les organismes sont sollicités pour accroître encore la production, l'AORIF a fait valoir auprès de ses partenaires la nécessité de conserver une maîtrise d'ouvrage HLM forte ; la question se pose en particulier à l'occasion de la dévolution de foncier public par l'État, ses établissements publics et par les collectivités.

Des objectifs affichés ambitieux mais soutenables

Les discussions engagées courant 2013 sur la déclinaison régionale du Pacte national ont permis de caler des objectifs de production du logement locatif social en progression significative par rapport aux années antérieures mais en cohérence avec la réalité francilienne.

Les fourchettes ainsi définies, soit 30 000 à 32 000 logements pour 2014 et 32 000 à 37 000 logements pour 2015, permettent de respecter les obligations des communes SRU et de s'inscrire dans la perspective du SDRIF d'atteindre 30 % des résidences principales en logements locatifs sociaux en 2030. Ces objectifs doivent aussi permettre de contenir la part du logement social dans la construction neuve à 40 %.

Pour ce qui est de la réhabilitation thermique du parc, l'objectif annuel se situe entre 25 000 et 30 000 logements.

La mise en perspective des moyens

Le Pacte national Hlm signé le 8 juillet 2013 a fourni un cadre stabilisé des modalités de financement du logement social. Les enveloppes financières résultant de cet accord, avec les compléments de financements apportés par Action Logement aux subventions de l'État ont, pour l'Ile-de-France, apporté de nouvelles capacités pour développer la production.

L'engagement du Conseil Régional à travers la signature de la déclinaison francilienne du Pacte national traduit sa volonté de continuer à œuvrer pour le développement de l'offre de logement social.

La Caisse des Dépôts a engagé en 2013 des réflexions avec les bailleurs sociaux pour améliorer les conditions des prêts, travail appelé à se poursuivre dans le cadre de l'accord francilien.

AGIR SUR TOUS LES LEVIERS POUR DÉVELOPPER L'OFFRE

Une meilleure visibilité des conditions de production du logement social

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.

La question du foncier et de son accès en maîtrise d'ouvrage directe pour les organismes de logement social a été abordée sous des formes diverses en 2013. L'AORIF est intervenue au CRHL de juin 2013 sur la question de la VEFA, en suite de quoi un groupe de travail a été organisé avec la DRIEA pour faire part des attentes et propositions des organismes face à de plus en plus de solutions « tout VEFA » proposées par les aménageurs et les collectivités.

Le sujet a été abordé à l'occasion d'échanges avec l'EPF-IF et l'AFTRP. Ces différentes interventions ont permis d'intégrer un paragraphe consacré à la maîtrise d'ouvrage Hlm dans la partie « mobilisation du foncier » de l'accord francilien.
Les problématiques d'aménagement et d'urbanisme sont régulièrement posées comme des freins au développement de la construction de logements. L'année 2013 a vu un travail actif sur ces sujets tant au niveau national que régional. Ainsi un certain nombre d'ordonnances destinées à favoriser la construction de logements ont été publiées en 2013, en particulier celle relative au développement de la construction de logement dans les zones tendues, datée du 3 octobre 2013 et autorisant des dérogations aux règles du PLU.
Par décret du 27 décembre 2013, le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé. Ce document essentiel au développement de la région et auquel, dans sa – longue – phase d'élaboration, l'AORIF avait apporté sa contribution, pose plusieurs enjeux majeurs au regard de la production de logement et de logement social. Le SDRIF reprend l'objectif annuel de construction de 70 000 logements ; il pose un objectif de 30 % de logements sociaux dans les résidences principales à horizon 2030. Enfin, le SDRIF érige la densification comme mode principal de développement de l'urbanisation.

Les normes et les coûts de production. En complément du travail sur les normes réalisé au niveau national, la DRIHL a souhaité réunir un groupe de travail associant promoteurs sociaux et privés. Sans porter de réelles propositions à ce jour, les échanges au sein de ce groupe ont démontré qu'au-delà des difficultés liées aux normes elles-mêmes, il y avait un vrai sujet lié à leurs modalités d'application. C'est le cas en particulier en matière d'urbanisme sur les normes de constructibilité et en matière d'éco-conditionnalités liées au financement du logement.
L'Action tank Entreprise et Pauvreté a lancé une action « coût global du logement social » qui a été présentée au groupe de travail « construction locative » du 2 avril 2013. Plusieurs organismes ont participé à cette démarche dont la restitution a eu lieu le 4 février 2014. Des suites opérationnelles sont envisagées pour la production de petits logements à usage de deux publics cibles : les familles monoparentales et les jeunes actifs.

DISPOSITIF DE PROJET DE MELUN VAL DE SEINE-SÉNART

La réussite de l'accession sociale à Sénart : un enjeu partagé
Fin 2012, l'EPA, le San de Sénart et le dispositif de projet de Melun Val de Seine - Sénart avaient co-élaboré un cahier des charges pour la réalisation d'une étude de marché sur le potentiel existant en matière d'accession sociale à Sénart. Une convention tripartite « EPA, San, AORIF » a été signée en février 2013, au moment de l'attribution du marché. L'étude a mis en évidence la faiblesse sur le territoire de Sénart des ménages susceptibles de s'intéresser à l'accession sociale. En revanche, l'opportunité d'attirer sur le territoire de nouvelles populations est importante. Le bureau d'études a identifié trois conditions de réussite au développement d'une telle offre à Sénart :
• Travailler sur la conception des produits afin d'optimiser le prix de revient et ainsi parvenir aux prix visés. Les exigences locales en termes d'architecture, de performance, de stationnement... pourraient être modulées.
• Travailler sur les autres composantes du bilan des opérations : surfaces des logements, charges foncières...
• Améliorer les techniques de commercialisation.
Ces axes de progrès seront investis dès 2014 et intégrés dans le prochain PLH de Sénart.

Un niveau de production locative record en 2013
L'enveloppe des aides à la pierre de l'État, ainsi que des subventions associées apportées par l'UESL au titre de la surcharge foncière, engagée en 2013 s'est élevée à 226 M€ correspondant à l'agrément de 31 165 logements locatifs sociaux répartis comme suit :
• 8 075 logements PLAI,
• 11 501 logements PLUS,
• 11 589 logements PLS.
Les bailleurs sociaux d'Ile-de-France ont réussi en 2013 à dépasser les niveaux de production déjà élevés des années antérieures. Les PLAI ont progressé de 40 % entre 2012 et 2013.

L'accession sociale à la propriété : levier essentiel de la diversification et des parcours résidentiels
Le renouvellement de l'enquête en 2013 sur le profil des ménages en accession sociale a montré, de façon encore plus claire que les années précédentes, que l'accession sociale produite par les organismes Hlm accueille de façon dominante des ménages issus du parc locatif social. Ce constat positif dans un contexte de marché tendu est néanmoins nuancé par une production qui reste à un niveau peu élevé au regard de la construction neuve dans son ensemble. Un des enjeux majeurs pour l'accession va être la continuité ou non du PTZ+, financement fortement sollicité par des ménages au profil modeste, cible essentielle de l'accession sociale Hlm. Cette année, les travaux du groupe accession se sont orientés prin-

cipalement vers le PSLA, produit d'accession sociale qui monte en puissance ces deux dernières années (plus d'une opération sur trois a été réalisée en PSLA en 2012). Ont été également abordés : le métier de syndic, la question du foncier (contreparties AFL), la VEFA en PSLA, la création de l'accession sociale sécurisée coopérative et de façon récurrente, l'actualité fiscale et juridique. Ce groupe de travail se voulant ouvert, les partenaires ont été conviés à prendre part à ses échanges (Action Logement et AFL, le réseau bancaire...).

BÉNÉFICIER COLLECTIVEMENT ET INDIVIDUELLEMENT DE L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ET DE LA PERFORMANCE DU PATRIMOINE EXISTANT

En 2013, l'AORIF a accompagné les organismes franciliens dans les changements induits par la mise en œuvre du Grenelle qui impose la réhabilitation de 800 000 logements sociaux d'ici à 2020 et la production de nouveaux logements thermiquement performants en application de la RT 2012.
Les premiers retours d'expériences ont montré que, pour des raisons diverses liées à la fois au bâti et à ses conditions d'usage par ses occupants, les objectifs attendus n'étaient pas toujours au rendez-vous. Pour améliorer et rendre plus performantes les conditions de réalisation et les modalités d'occupation de ces logements, l'AORIF a poursuivi en 2013 les actions sur l'efficience énergétique et l'accompagnement des locataires et s'est associée aux travaux préparatoires à la mise en place de la nouvelle période des fonds structurels européens.

Accentuer la réhabilitation énergétique du parc

Soutenir la performance globale. L'AORIF a confié à HTC une étude afin d'analyser des opérations en neuf et en réhabilitation avec la triple approche de :
- la performance énergétique à partir des objectifs du Grenelle,
- la performance économique à partir de l'équilibre financier de l'investissement,
- la performance sociale à partir de l'évolution des charges pour les locataires.

Les conclusions de ces travaux sur l'efficience des investissements énergétiques dans le parc social, réalisés dans le cadre du groupe de travail Développement Durable, ont été présentées aux instances de l'AORIF en décembre 2013 et février 2014. Elles ont fait l'objet d'une publication et d'un tiré-à-part dans le cadre du numéro d'*Ensemble* de mars 2014.

Accompagner les locataires. En janvier 2013, l'AORIF a lancé une enquête pour capitaliser toutes les actions que les bailleurs sociaux franciliens ont mis en œuvre en termes d'accompagnement des locataires à la fois dans la réduction des consommations d'énergie et d'eau et pour qu'ils s'approprient leurs logements BBC. Le questionnaire proposait au travers d'une fiche-action de décrire de façon synthétique le processus de l'action d'accompagnement menée en détaillant l'objectif, la méthode d'approche, le public touché, le support, le coût et l'évaluation qu'en tire l'organisme Hlm.
En parallèle, l'AORIF a continué de réunir son groupe de travail « accompagnement des locataires » tout au long de l'année 2013 afin de permettre aux organismes Hlm franciliens :
- d'échanger sur leurs pratiques sur ces thèmes,
- de construire une plateforme d'échange des pratiques à partir des éléments transmis lors de l'enquête par les organismes franciliens en intégrant les enseignements à tirer des différentes modalités mises en œuvre. Leco pratique, un outil d'aide à la décision sous la forme d'un arbre décisionnel, sera accessible via le site internet de l'AORIF et proposera des solutions opérationnelles aux questions que se posent les bailleurs.

Mobiliser les fonds européens pour intensifier la réhabilitation thermique du parc. Les propositions de règlements européens des fonds structurels pour la période 2014-2020 ouvrent de nouvelles perspectives pour les organismes Hlm franciliens en matière de financement par le FEDER de projets dédiés à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables.
Pendant l'été 2013, la région Ile-de-France, autorité de gestion, a

DÉLÉGATION 75

Contribution inter-organismes au Carnet logement du Plan Climat Énergie de Paris
Suite à la révision du Plan Climat Énergie (PCE) de la ville de Paris en fin d'année 2012, les bailleurs sociaux ont été invités à contribuer à la rédaction d'un carnet logement qui figurera en annexe du PCE. La contribution a été élaborée suite aux échanges du groupe de travail développement durable. Ce document rappelle que les organismes Hlm poursuivent des objectifs de performance à la fois énergétique (économie d'énergie), économique (équilibre financier des opérations) et sociale (réduction des charges des locataires).
La direction du logement et de l'habitat (DLH) de la ville a intégré un certain nombre de nos propositions, notamment la modulation des objectifs de performance énergétique en fonction de la taille des logements neufs, l'accompagnement des locataires dans l'adoption de comportements plus économes, la prise en compte des contraintes techniques et financières dans le raccordement des réseaux de chaleur ou encore la capitalisation par la ville des audits énergétiques et des prix de revient des travaux d'économie d'énergie réalisés par les différentes maîtrises d'ouvrage.

lancé une consultation, sur internet et en organisant des ateliers, auprès des parties prenantes afin de recueillir leur avis sur les deux premières versions du futur programme opérationnel (PO).
L'AORIF a participé activement à cette concertation. L'enjeu étant de montrer que les organismes Hlm franciliens ont beaucoup d'opérations à réhabiliter sur la période 2014-2020 qui nécessitent que la région Ile-de-France puisse bénéficier d'une enveloppe plus conséquente que celle octroyée sur la période 2009-2013 de seulement 10 M€. Fin juillet 2013, l'AORIF a interrogé ses adhérents afin d'avoir des éléments plus précis en termes de besoins en financement de la rénovation thermique sur la période 2014-2020 et ainsi de répondre aux sollicitations de la Région mais également de l'État dans le cadre de la signature de la déclinaison francilienne du Pacte État/USH.

Maintenir le niveau de service et la sécurité technique des locataires

Les ascenseurs. L'Association Exigence Ascenseurs a pour objet de référencer les entreprises intervenant sur l'entretien et la maintenance des ascenseurs du parc francilien des organismes de logement social. L'objectif est de satisfaire à une qualité minimale des prestations par la mise en œuvre par les ascensoristes des moyens appropriés. Les premiers référencements devraient intervenir courant 2014. L'AORIF, associée dès l'origine à la mise en place de ce référentiel, est membre d'honneur de l'association.

Dispositif d'information et d'échange « amiante ». Les derniers textes sur l'amiante, et en particulier le décret n° 2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition à l'amiante, ont pour objet de renforcer les mesures de protection des personnes exposées à l'amiante. Les mesures visent aussi bien les personnes intervenant sur les chantiers que les personnels d'entretien ou les occupants des logements.
Il en résulte un certain nombre d'obligations et de contraintes pour les bailleurs sociaux et des difficultés d'application de ces textes pouvant conduire à l'arrêt de chantiers en cours. Le renforcement de la réglementation induit également une forte hausse des coûts de démolition, réhabilitation et entretien.
En 2013, l'AORIF s'est mobilisée pour, dans un premier temps, informer ses adhérents sur l'évolution de la réglementation et ses conséquences en organisant, en lien avec les délégations départementales, des réunions d'informations animées par HTC, mandaté par l'USH sur ce sujet, dans tous les départements d'Ile-de-France.
Dès le début, l'AORIF a souhaité inscrire son action dans une démarche partenariale avec :

- l'USH en participant au groupe de travail « communication amiante » qui a diffusé un kit de communication auprès de deux cibles particulièrement importantes : les salariés et les locataires ;
- les associations régionales Hlm en mettant à disposition leur production sur ce thème via des réunions ou sur son site internet ;
- les acteurs régionaux concernés : la Caisse Régionale d'Assurance Maladie, l'inspection du travail et l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics, car le risque amiante relève de plusieurs réglementations (logement, santé publique, environnement et travail).

Au-delà de l'année 2013, le projet est de poursuivre la production d'une « boîte à outils » à l'usage des organismes pour répondre à leurs attentes opérationnelles.

DÉLÉGATION 75

Création de l'Association Exigence Ascenseurs et de son référentiel sur la maintenance

En 2012, quatre bailleurs sociaux de la Ville de Paris (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE et SIEMP) ont engagé une démarche visant à améliorer les prestations de maintenance sur les ascenseurs. Le projet a ensuite été proposé à l'ensemble des bailleurs sociaux franciliens.
L'Association Exigence Ascenseurs (AEA), initiative innovante des bailleurs, a été créée le 18 octobre 2013 et a été présentée en conférence de presse, le 26 novembre 2013, à l'occasion de sa première assemblée générale.
L'AEA est composée de trois collèges : le collège des bailleurs sociaux franciliens, celui des associations d'usagers et de locataires du parc social et celui des personnalités qualifiées, telles que les organisations professionnelles qui fédèrent les sociétés de contrôle et d'expertise. L'AORIF et la CRAMIF sont membres d'honneur.
Les usagers et les bailleurs ont engagé une réflexion commune sur les pistes d'amélioration, qui a abouti à la création d'un référentiel, se structurant autour de 5 axes : la sécurité, l'information des usagers, la prévention et formation (2 ans minimum d'expérience pour les techniciens), l'entretien des appareils (limite de 90 appareils imposée par tournée de maintenance pour un technicien), les dépannages (organisation permettant une remise en service durant le week-end). L'objectif visé, à travers ces cinq axes, est d'apporter des améliorations réelles du service, en maîtrisant les impacts de coûts pour les bailleurs comme pour les locataires. Les ascensoristes répondant aux exigences seront référencés par l'association pour une période de trois ans. Ils feront l'objet d'audits réguliers et d'audits inopinés pour veiller aux respects des engagements.
Le référentiel sera inclus dans le cahier des charges des bailleurs sociaux lors des appels d'offres, plus du tiers des contrats de maintenance devant être remis en concurrence en 2014.

PRÉPARATION DE LA **NOUVELLE POLITIQUE EN FAVEUR DES QUARTIERS**

ASSEOIR LES OUTILS DE CONNAISSANCE

L'Observatoire de la Rénovation Urbaine
Le comité de pilotage de l'observatoire de la rénovation urbaine en Ile-de-France (ORU) s'est réuni en mai 2013 où une présentation des études réalisées a été faite (dont celle menée par l'AORIF sur les flux de peuplement dans les territoires ANRU), ainsi que la déclinaison du programme d'étude 2013/2014. L'état d'avancement du référentiel d'indicateurs a également été présenté.

Le programme d'études. L'AORIF a réalisé en 2013 deux études : une sur les flux de peuplement en ANRU qui a fait l'objet d'une publication dans notre revue *Ensemble* (n°42 - décembre 2013) et la reconduction de l'étude sur le profil des accédants en accession sociale (3e édition), lancée en avril. Elle a été publiée sous forme de *Dossier d'Ensemble* en mars 2014.

DÉLÉGATION 91

Nouvelle géographie des quartiers prioritaires : contribution sur les questions de l'accès au logement et de peuplement
Fin octobre 2013, le Préfet de l'Essonne a confié au Président de la Commission de médiation DALO 91 une mission d'élaboration d'un « document de cadrage sur les aspects liés aux questions de l'accès au logement et de peuplement relevant de la nouvelle géographie prioritaire ».
L'AORIF a élaboré avec les organismes du territoire une contribution à cette réflexion initiée par l'État local. Elle visait à rappeler que les questions relatives à l'accès au logement, à la diversité du peuplement et au relogement des ménages prioritaires tiennent une place essentielle au sein de la réflexion sur la géographie prioritaire, au cœur des enjeux d'équilibres sociaux des territoires et de cohésion sociale des quartiers. La contribution rappelle qu'une politique de peuplement est indissociable d'une politique de l'offre, d'attribution et d'accompagnement social. Avec le renforcement du rôle des EPCI dans le pilotage des politiques de l'habitat et d'attribution, ainsi que la nécessaire implication des communes dans les attributions en faveur des publics prioritaires, les organismes préconisent de partir d'un diagnostic partagé des dynamiques de peuplement dans le cadre d'un observatoire, de mettre en place une politique d'attribution concertée et de renforcer les moyens de l'accompagnement social.

Le référentiel d'indicateurs. La maquette du référentiel a été validée en mai 2013 (une liste de 24 indicateurs à intégrer en première version du futur outil, une liste complémentaire de 6 indicateurs qui pourront être ajoutés au référentiel dans un second temps, les sources de données et leurs modalités de collecte, les différents niveaux d'utilisateurs, les modes de représentation et restitutions souhaitées).
Un cahier des charges a été formalisé en septembre pour lancer un appel d'offres dont les prestations attendues sont les fonctions que le futur outil devra couvrir, ainsi que la formalisation d'un module d'administration des droits. Sa mise en service est prévue pour fin 2014.

L'enquête quartiers. Par cette enquête lancée au niveau national en 2012 (démarrée en septembre 2012 pour l'Ile-de-France), le mouvement Hlm a engagé un travail d'analyse de la situation des quartiers rénovés à l'issue du PNRU 1 et de repérage des sites hors PRU (à partir de 200 logements) cumulant des problématiques patrimoniales, urbaines et sociales.
Un atlas par région des situations à risques du point de vue Hlm a été réalisé en 2013. Sa diffusion est prévue en 2014.

ASSURER LA TRANSITION AVEC LE PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE

En partenariat avec l'ANRU, une veille sur l'engagement des opérations du PNRU 1
Des retards de planning des opérations du volet habitat ont été constatés par le service financier de l'ANRU. Afin de comprendre cette tendance, l'AORIF, sur la base d'une liste fournie par l'ANRU, a enquêté les bailleurs au dernier trimestre 2013 sur les raisons de ce retard.
Le bilan qu'il en ressort est que, pour beaucoup, le démarrage des opérations est retardé par l'attente d'une signature d'avenant, mais également par des pièces justificatives manquantes pour l'instruction du dossier au niveau local. Des problèmes de foncier à trouver ou non libéré sont aussi à l'origine du retard. Pour finir, des modifications de programmation ont vu la suppression de certaines opérations.

Un réseau de partages et d'échanges
Le groupe de travail rénovation urbaine s'est réuni trois fois et a été l'occasion d'aborder les enjeux et les problématiques de la sécurité dans les quartiers, de présenter les résultats de l'étude sur les flux de peuplement en ANRU, la restitution d'études du CES de l'ANRU et la présentation de l'appel à projet pour la mise en œuvre d'une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne

par la DRIHL. Des points d'actualité ont également été présentés comme les évolutions de l'AFL et la nouvelle géographie prioritaire.

PRÉPARER LA NOUVELLE POLITIQUE DE LA VILLE

La préfiguration des contrats de ville
Refonte de la géographie prioritaire, lancement des contrats de ville de nouvelle génération, mobilisation du droit commun, réformes des mécanismes de péréquation et nouveau programme national de renouvellement urbain, tels sont les « chantiers » à venir dès 2014.
Les contrats de ville sont appelés à succéder aux CUCS, dont l'échéance a été reportée à fin 2014. Ils seront pilotés à l'échelle de l'intercommunalité.
La préfiguration des contrats de ville a été engagée au dernier trimestre 2013 sur 12 sites tests, dont deux en Ile-de-France : la Communauté d'agglomération de Plaine Commune et d'Evry Centre Essonne.
L'AORIF et l'USH, qui font partie de la cellule de suivi des sites préfigurateurs des prochains contrats de ville auprès du Ministre délégué à la Ville, ont organisé des réunions inter bailleurs afin de construire et de porter le point de vue des organismes sur la géographie prioritaire en cours d'élaboration et sur les enjeux pour les bailleurs dans les différents quartiers.
Une contribution collective des bailleurs du territoire de Plaine Commune a été adressée en mars 2014 à l'agglomération et à la Préfecture, co-pilotes des contrats de ville.

DÉLÉGATION 93

Participation au contrat de ville expérimental de Plaine Commune
Dans le cadre de la réforme de la politique de la ville, le territoire de Plaine Commune a été retenu pour faire partie des 12 sites préfigurateurs à la mise en œuvre des nouveaux contrats de Ville. Sous le pilotage de l'État et de l'intercommunalité, l'élaboration de ces contrats de ville expérimentaux associe un grand nombre de partenaires parmi lesquels figurent les bailleurs sociaux, représentés par l'USH et l'AORIF.
Dans ce cadre, la Délégation départementale de la Seine-Saint-Denis a organisé plusieurs réunions inter-bailleurs. L'objectif de ces rencontres est d'organiser la représentation de la profession pour suivre ce nouveau dispositif, ainsi que d'échanger sur les enjeux et les propositions des organismes Hlm au contrat de Ville. Avec l'appui du cabinet HTC, les bailleurs sociaux du territoire ont travaillé à l'élaboration d'une contribution collective comprenant deux volets : des propositions d'ajustements de la nouvelle géographie prioritaire et une contribution stratégique sur les enjeux du contrat de ville.

DEMANDE, ACCÈS ET MAINTIEN
DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Année marquée par d'importants travaux législatifs, 2013 a été l'occasion de travailler avec nos différents partenaires aux évolutions utiles pour que les enjeux sociaux puissent être intégrés au mieux à l'activité des organismes Hlm. Ces travaux ont porté notamment sur les enjeux liés à la demande, à l'accès et au maintien dans le parc locatif social.

L'APPUI À LA MISE EN ŒUVRE DU SNE

Dans un territoire marqué par le déséquilibre entre l'offre et la demande, diversifiée, de logements sociaux, l'organisation de la gestion de la demande et de l'accès au parc locatif social apparaissent comme des ambitions majeures, tant pour les pouvoirs publics que pour la profession. En cela, la poursuite de la mise en œuvre du Système National d'Enregistrement (SNE) a connu un important virage en 2013, avec une mobilisation remarquable des organismes afin de répondre à l'objectif d'une radiation pour une attribution. Pour le service « Politiques sociales – Qualité de service », il s'est agi d'accompagner la réforme :

- en poursuivant le travail de sensibilisation des organismes aux enjeux de connaissance et de pilotage ouverts par la mise en place du SNE ;
- en analysant, dans le cadre de l'étude pilote les difficultés auxquelles les bailleurs sociaux se trouvaient confrontés avec, en particulier, des problèmes d'articulation technique entre logiciels (privatifs, local ou SNE) et évolutions organisationnelles à intégrer aux différentes étapes des échanges avec le système national ;
- en rendant compte aux pouvoirs publics, dans le cadre des comités de pilotage régionaux et rencontres nationales, de la réalité des efforts menés par la profession pour mettre en œuvre la réforme au sein des organismes.

LA DÉFINITION D'UNE APPROCHE GLOBALE DE L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES

À la suite du travail sur les conventions de réservation du contingent préfectoral et sur le lancement du logiciel SYPLO (SYstème Priorité LOgement), l'année 2013 a été marquée par des échanges entre les services régionaux de l'État et l'AORIF pour l'élaboration d'un document régional d'orientation concernant l'accès au logement des publics prioritaires, dans la perspective de l'actualisation des Accords Collectifs Départementaux (ACD).
Dès janvier 2013, le conseil d'administration a validé la position consistant à mettre en place une approche globale du relogement des publics prioritaires et proposé à la DRIHL que l'ensemble des publics définis dans les PDALPD, orientés par les SIAO ou reconnus prioritaires et urgents par les commissions de médiation, puissent être relogés au titre des ACD. En cohérence avec cette proposition, l'AORIF a proposé que le volume global des relogements labellisés dans le cadre des ACD soit sensiblement augmenté, sous réserve d'une mobilisation effective des réservataires au titre de leurs responsabilités et obligations.
Ce travail doit déboucher sur une position harmonisée au niveau régional, en vue de la négociation départementale des ACD.

ORGANISER UNE CHAÎNE DE CONFIANCE AUTOUR DU RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES

Pour fluidifier l'accès au logement des publics prioritaires, l'AORIF a poursuivi son travail de rencontre et de collaboration avec le secteur de l'hébergement. En s'appuyant sur l'annexe de la convention de coopération AFFIL/FNARS Ile-de-France/AORIF élaborée dès 2010, plusieurs délégations départementales (Seine-et-Marne, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Essonne...) ont souhaité développer ou renforcer leur partenariat avec les Services Intégrés d'Accueil et d'Information (SIAO) et les collectifs de relogement.
L'objectif poursuivi à travers ces démarches était le partage et la diffusion entre tous les acteurs concernés (des associations gestionnaires de structure aux bailleurs sociaux) des éléments d'évaluation du ménage pour accéder en pleine autonomie à un logement social. Dans plusieurs départements (92, 77, 94), ces

DÉLÉGATION 92

Participation à la refonte du PDALPD des Hauts-de-Seine
L'AORIF a participé activement à l'écriture du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2014-2018, co-piloté par la DRIHL UT92 et le Conseil général des Hauts-de-Seine, dont la signature est attendue courant 2014. La réflexion de la délégation s'est plus particulièrement portée sur :
• le développement et l'amélioration de l'offre de logement de transition et d'hébergement,
• le renforcement de la prévention des expulsions locatives à travers la réécriture de la Charte,
• l'adaptation et l'articulation entre Fonds de Solidarité Logement (FSL) et les autres dispositifs, sachant que la réécriture du règlement intérieur du FSL débutera au 2e semestre 2014.
Enfin, alors que les discussions régionales autour d'un document d'orientations pour la réactualisation des Accords Collectifs Départementaux reprenaient en fin d'année, la délégation départementale a participé aux réflexions sur la définition des publics prioritaires et les modalités de mise en œuvre de leur relogement (notamment à travers SYPLO).

DÉLÉGATION 77

La Charte relative à la fluidité entre l'Hébergement et le Logement en Seine-et-Marne
La question de la fluidité entre l'hébergement et le logement est l'un des objectifs centraux de la politique nationale de Refondation avec comme principe le « Logement d'abord ». Un groupe de travail s'est réuni en 2013 pour travailler sur la rédaction de cette charte relative à la fluidité et piloté par la DDCS. Ce groupe était composé de représentants de bailleurs (AORIF), d'associations AHI (hébergement et logement accompagné), du SIAO Insertion et Urgence et du conseil général de Seine-et-Marne. L'objectif de cette charte est d'adapter, à l'échelle départementale, la convention régionale de coopération FNARS IdF / AORIF / AFFIL et d'appliquer « la grille de diagnostic » communément appelée « annexe AFFIL ». Elle permet également une meilleure collaboration entre les acteurs concernés, en vue d'améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement. La charte fixe un cadre de coopération, rappelle les outils et les dispositifs mobilisables pour le relogement et précise les engagements de chaque partenaire concerné : l'État, le Département, les structures d'hébergement et de logement accompagné, le dispositif SIAO et les bailleurs.

rencontres menées sur la base d'une ambition commune – favoriser l'accès au logement des ménages sortants d'hébergement en évaluant au mieux leur situation – ont donné lieu à l'élaboration de chartes partenariales qui viennent officialiser les principes et méthodes de collaboration.
En parallèle, l'AORIF, en lien avec la FNARS Ile-de-France, a souhaité interpeller les pouvoirs publics sur l'utilité des missions d'appui au relogement (aujourd'hui portées par certains collectifs d'associations), estimant qu'elles jouaient un rôle de maillon de confiance entre deux secteurs appelés depuis quelques années à davantage et mieux collaborer. Dans le même ordre d'idée, l'AORIF accompagne le cabinet Geste, sur le territoire francilien, dans sa réalisation de l'étude sur les sortants d'hébergement ayant accédé au parc social, commandée par le ministère à l'Égalité des Territoires et au Logement. L'objectivation des situations et des difficultés rencontrées ou non par ces locataires une fois qu'ils ont intégré le parc social doit en effet permettre à chaque acteur de se défaire d'éventuelles représentations et faciliter à terme une coopération pertinente.

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE ET PRÉVENTION DES EXPULSIONS : LES ORGANISMES HLM ACTEURS À PART ENTIÈRE DE CES POLITIQUES PUBLIQUES

L'année 2013 a également été l'occasion de continuer à faire vivre au mieux les politiques publiques fondamentales que sont celles liées au droit au logement opposable ou à la prévention des expulsions.

DÉLÉGATION 77

L'expérimentation menée sur les mutations dans le parc social de la Communauté d'agglomération du Val Maubuée
La démarche visait principalement à assurer une mobilité dans le parc social en adaptant au mieux la typologie des logements à la taille évolutive des familles et assurer ainsi une stabilité du taux de rotation afin de ne pas « figer » le parc. Les enjeux sont bien différents selon les bailleurs, certains étant particulièrement concernés par les dispositions de la loi Molle de 2009, relatives à la sous-occupation des logements. La loi prévoit, en effet, la perte du droit au maintien dans les lieux pour les ménages en situation de sous-occupation ayant refusé trois propositions de relogement (hors locataires de plus de 65 ans et / ou porteurs d'un handicap et / ou vivant dans un logement en ZUS). L'idée de mettre en place une action inter-organismes Hlm est ainsi née avec pour ambition de traiter collectivement des situations de sous-occupation et de mettre en évidence les freins à lever pour réaliser des mutations. Cette démarche a été co-pilotée par l'AORIF et la Communauté d'agglomération. Après un an de mise en œuvre, la question de sa pérennisation s'est posée dans le cadre du prochain PLH en cours d'élaboration.

Soucieuse d'assurer une représentation dynamique du mouvement Hlm dans les commissions de médiation (CoMed) de chaque département, l'AORIF a proposé, à l'attention de ses délégations départementales, un certain nombre de principes visant à renforcer cette présence des bailleurs en CoMed : augmentation du nombre de suppléants, rotation des représentants selon un calendrier prédéfini, organisation de temps d'échanges inter-bailleurs sur le fonctionnement des CoMed et les positions des organismes Hlm.
Les enjeux liés à la prévention des expulsions ont également constitué un axe fort de l'activité des délégations départementales et de l'échelon régional, selon des manières diverses :
• en 2013, l'AORIF a diffusé un « Dossier ressources » sur les impayés et la prévention des expulsions. Ce travail, mené sur les impayés enregistrés en 2011, a permis notamment d'illustrer le poids croissant des procédures de surendettement et leurs conséquences financières de plus en plus importantes pour les organismes Hlm, sous l'effet de l'effacement des dettes. Cette même année a également été l'occasion d'accompagner, le mieux possible, le transfert du pilotage et portage de l'étude du niveau régional au niveau national. L'expérience acquise par l'AORIF a permis de construire un socle solide d'enquête pour le mouvement Hlm, même s'il se traduit parallèlement par la disparition des données au niveau départemental.
• pour les organismes Hlm, ce développement des situations de surendettement et l'accroissement sensible des dettes effacées dans le cadre de dossiers présentés à la Banque de France constituent donc un enjeu montant. De nombreuses rencontres ont dès lors été organisées par l'AORIF dans les départements, avec la Banque de France et/ou la Caisse d'Allocation Familiale (CAF), afin que les enjeux des organismes Hlm soient mieux intégrés et les modalités de coopération plus adaptées par ces acteurs aujourd'hui incontournables de la prévention des expulsions et du traitement des impayés. Elles devront se poursuivre au cours de l'année 2014, dans l'esprit d'entretenir un partenariat dynamique, à l'heure où les difficultés sociales tendent à se renforcer.

À bien des égards, l'année 2013, année de préfiguration de lois (ALUR, MAPTAM ou Ville et Cohésion Urbaine) promulguées début 2014, va servir de bases pour approfondir un certain nombre de sujets et valider certaines orientations qui ont pu se dessiner durant les douze derniers mois. En premier lieu, il va s'agir de passer d'une approche consistant à mettre en œuvre le SNE à la structuration de stratégies en vue d'appliquer avec pertinence, dans le cadre d'une gouvernance en changement, la réforme de la gestion partagée. Celle-ci devra notamment intégrer l'enjeu d'une mise en cohérence des modalités d'accès au logement des publics prioritaires, avec des orientations régionales à valider et décliner dans les départements franciliens, mais aussi l'attention à porter aux équilibres de peuplement des territoires et à la nécessité de trouver des solutions à la diversité des demandes qui s'expriment à l'égard du logement social.

DÉLÉGATION 94

La refonte de la Charte de prévention des expulsions : un espace de réflexion pour mettre en valeur et conforter la politique sociale des organismes Hlm

Le conseil général et les services de l'État ont engagé en 2013 la refonte de la Charte de prévention des expulsions, dont la signature remonte à 2000. Ils ont d'abord souhaité établir une actualisation du bilan sur la période 2009-2012 (une première évaluation ayant été menée sur la période 2000-2008). Pour répondre à cette attente, la délégation départementale de l'AORIF a sollicité les bailleurs du département par enquête pour établir dans quelle mesure ils avaient respecté les engagements pris. En synthèse, il apparaît que les organismes ont tous mis en place des actions préventives. Ils s'attachent à détecter le plus précocement possible les situations d'impayés et à rechercher des solutions amiables ou un traitement social de la dette.
La seconde étape vise à engager la discussion avec l'ensemble des acteurs partie-prenante de la prévention des expulsions. Afin de consolider le premier état des lieux dressé et de préparer les échanges avec les partenaires, un groupe de travail inter-bailleurs a été constitué à l'initiative de la délégation départementale. Il a permis aux organismes de s'exprimer sur les difficultés éprouvées à tous les stades de la procédure et dans l'articulation avec les différents acteurs ou instances (FSH, CCAPEX, État, CAF, Banque de France, juges...). À partir de ces constats, ils ont mis en avant des propositions concrètes pouvant alimenter la réflexion et le contenu de la future Charte. Pour finir, le groupe de travail a conclu à la nécessité de valoriser l'action sociale des bailleurs auprès des partenaires et de rendre visible l'évolution de leur gestion interne.
Les travaux devraient se poursuivre tout au long de l'année 2014 avec deux thèmes de réflexion définis par le conseil général et l'État : l'accompagnement des familles, ainsi que l'articulation des dispositifs et la coordination des acteurs.

RENFORCEMENT DES **PARTENARIATS ASSOCIATIFS**

L'année 2013 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 renfermer 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'AFFIL : 5 ANS ET UN RÔLE CROISSANT DANS L'INNOVATION EN FAVEUR DE L'INSERTION PAR LE LOGEMENT

Relancée en 2008 sous l'impulsion croisée de la FNARS Ile-de-France et de l'AORIF, l'AFFIL (Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement) est un exemple fort de cette implication des organismes franciliens dans un partenariat ouvert.

L'année 2013 a d'ailleurs été une date particulière pour cette association. Ce sont tout d'abord ses cinq ans d'existence qui ont été fêtés dans le cadre d'une rencontre exceptionnelle organisée par l'association, dans l'auditorium de la DRIHL, à laquelle l'AORIF est venue activement participer. Cette même année a aussi été l'occasion pour l'AFFIL de lancer son premier appel à projets en faveur de l'expérimentation de l'accompagnement social global. Les projets retenus (dans le Val-de-Marne et en Seine-et-Marne) se mettent en œuvre en 2014. Ils visent à proposer un logement pérenne à une trentaine de ménages en attente d'une solution d'hébergement et de coordonner l'ensemble des accompagnements nécessaires à leur bonne insertion dès l'entrée dans les lieux.

Manifestation à l'occasion des cinq ans de l'Affil.

DÉLÉGATION 78

Travail partenarial avec le Réseau Promotion Santé Mentale Yvelines Sud

Le Réseau de Promotion pour la Santé Mentale du Sud des Yvelines (RPSM 78) s'est donné pour mission d'organiser et d'améliorer l'offre de soins psychiatriques sur le territoire sud Yvelines. Dans le cadre de cette mission, le RPSM 78 a mis en place un dispositif d'interface entre la psychiatrie et le secteur social, avec une équipe mobile de liaison qui apporte un soutien aux partenaires sociaux et médico-sociaux. Ainsi, depuis plusieurs années, des rencontres entre cette équipe et des conseillères sociales d'organismes d'Hlm ont lieu régulièrement. Au cours de ces rencontres, les bailleurs présentent des situations auxquelles ils sont confrontés et celles-ci sont ensuite analysées (participation de psychiatres et d'infirmières notamment). Les bailleurs participant à ces séances sont très satisfaits des réponses qu'ils y trouvent et de l'éclairage que cela apporte sur les situations rencontrées.

En complément des intervisions, un groupe de travail « santé mentale et logement », s'est constitué fin 2012. Il est co-piloté par le Réseau de Promotion pour la Santé Mentale Yvelines Sud et la Délégation Départementale AORIF des Yvelines. Cette initiative a été prise suite à la constatation commune des difficultés rencontrées d'un côté par les professionnels des services de psychiatrie pour que les personnes présentant des troubles relevant de la santé mentale accèdent et se maintiennent dans un logement (facteur essentiel d'accès aux soins et de stabilisation), et de l'autre par les bailleurs, souvent démunis face à des personnes présentant des troubles mentaux. Ce groupe de travail réunit régulièrement des organismes d'Hlm des Yvelines (conseillères sociales, mais aussi responsables attributions, politiques sociales), l'AORIF, le RPSM 78 au titre de la santé mentale, et l'Œuvre Falret pour l'accompagnement médico-social. Son objectif est d'aboutir à l'élaboration d'outils opérationnels (ex : guide pratique santé mentale / logement, annuaire, séances de sensibilisation auprès du personnel de proximité...).

Notre groupe est entré dans la phase d'élaboration de mesures concrètes, d'outils opérationnels. Il s'agira notamment de s'appuyer sur des actions et démarches déjà menées dans d'autres départements (ex : Guide Annuaire Santé Mentale en Seine-Saint-Denis, Charte de partenariat santé mentale logement en Isère...). En 2014, nous travaillerons en trois groupes thématiques restreints afin d'élaborer ces « outils » : création d'un annuaire / guide, organisation d'une demi-journée « santé mentale et logement », actions d'information / formation à destination du personnel de proximité.

LE PARTENARIAT AVEC LA FNARS ILE-DE-FRANCE : UNE DYNAMIQUE PARTAGÉE POUR ADAPTER AUX NOUVEAUX ENJEUX LES POLITIQUES SOCIALES LIÉES AU LOGEMENT

Par-delà leur collaboration quotidienne au sein de l'AFFIL, les réseaux FNARS Ile-de-France et AORIF ont poursuivi leur collaboration pour faire entendre leur vision commune sur des problématiques qui les interpellent chacun à leur manière. Cela fut le cas concernant le soutien apporté aux missions d'appui au relogement, mais aussi concernant le dispositif de bail glissant. En effet, la mise en liquidation judiciaire de l'association APIL 92 à l'été dernier est venue rappeler la nécessité de consolider cet outil en faveur du logement des ménages vulnérables. Conjointement, l'AORIF et la FNARS Ile-de-France ont ainsi alerté les pouvoirs publics sur leur volonté à trouver des solutions pour que ce dispositif, à l'intérêt reconnu, puisse être amélioré dans son efficacité sociale comme économique.

CARNET D'ENTRETIEN : L'AORIF ET L'UNAFO PROPOSENT ENSEMBLE UN OUTIL POUR ORGANISER LA RELATION PROPRIÉTAIRE ET GESTIONNAIRE AUTOUR DE L'ENTRETIEN DES RÉSIDENCES SOCIALES / LOGEMENTS-FOYERS

En 2011, l'AORIF et l'UNAFO proposaient à leurs adhérents une convention type propriétaire / gestionnaire pour gérer en toute transparence le patrimoine de résidences sociales et logements-foyers dont elles partagent le devenir. En 2013, les deux réseaux professionnels ont souhaité franchir une nouvelle étape, en conformité avec les nouvelles obligations issues de la convention APL « résidence sociale » et du décret du 30 mars 2011, en élaborant un « carnet d'entretien », prolongement opérationnel des conventions types créées deux ans plus tôt.

Innovant, cet outil sert désormais de support de gestion dans la relation de nombreux responsables de structures. Utilisé comme exemple dans d'autres régions françaises, le carnet d'entretien AORIF-UNAFO constitue aujourd'hui un document socle repris et retravaillé nationalement.

LE SOUTIEN DE L'AORIF À L'URFJT : INSCRIRE L'ENJEU DU LOGEMENT DES JEUNES DANS LES STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES FRANCILIENS

Alors que les objectifs de développement de l'offre en logements se sont renforcés ces dernières années pour atteindre 70 000 logements en Ile-de-France, l'Union Régional des Foyers de Jeunes Travailleurs (URFJT IdF) a lancé un vaste travail d'étude et de mobilisation des acteurs locaux sur « les besoins et perspectives de développement d'une offre de logements adaptés aux jeunes à l'échelle du Grand Paris ».

Soutenu par l'AORIF à travers l'appui de ses services et de ses adhérents ou l'aide financière apportée à l'étude, ce travail s'est construit en deux temps. Le premier temps, consacré à l'analyse de données statistiques, a permis d'identifier neuf territoires sur lesquels la problématique du logement des jeunes mériterait, pour diverses raisons, d'être traitée en priorité [1]. La seconde phase a été entamée lors du dernier trimestre 2013 et se prolongera en 2014. Elle vise à mettre à disposition des acteurs locaux des outils d'analyse et d'aide à la décision pour le développement d'une offre de logement adaptée aux jeunes dans leurs territoires et à formaliser un partenariat sur la question de cette offre, structuré dans le cadre de comités de pilotage locaux.

L'implication des organismes Hlm dans leurs missions sociales appellera à prolonger la dynamique d'innovation telle que

DÉLÉGATION 91

Renforcement du partenariat avec les associations d'insertion par le logement de l'Essonne

L'année 2013 a vu la poursuite et le renforcement du partenariat entre les AIL et les organismes Hlm sur plusieurs thèmes.

La réalisation d'un référentiel sur le bail glissant en Essonne

Suite à la sollicitation de l'AISH et de CRE, associations d'insertion par le logement de l'Essonne, deux groupes de travail en juillet et octobre 2013 ont réuni FSL, AIL et organismes Hlm afin de travailler sur l'outil bail glissant en Essonne. L'objectif était d'élaborer une définition commune du dispositif et du public éligible. Le référentiel a été diffusé aux partenaires et intégré au Guide de l'Hébergement et du Logement de l'Essonne, en cours d'élaboration.

La poursuite du partenariat dans le cadre de l'ACD 91

Développé en 2011 pour faciliter le relogement des ménages sortant d'hébergement dans le cadre de l'ACD 91, ce partenariat s'est élargi à de nouveaux organismes Hlm en 2013. Invité avec l'AISH en Conférence départementale en décembre, le CRE a dressé un bilan annuel de ce partenariat : plus de 88 ménages relogés par ce biais en 2013. Des axes de développement pour 2014 ont également été validés.

Position commune AORIF-AIL portée en CCAPEX 91 sur le recours à la Procédure de Redressement Personnel (PRP)

À l'occasion du Collège CCAPEX d'avril, l'AORIF a présenté l'enquête impayés et surendettement 2011, insistant sur l'augmentation des recours aux PRP, ainsi que des dossiers jugés recevables par la commission de surendettement en Essonne. Les AIL ont ensuite expliqué l'impact négatif du recours à une PRP sur le maintien dans le logement. À la suite de cette alerte portée par les organismes Hlm et les AIL, un groupe de travail sur le surendettement a été organisé par le PDALPD, en présence d'un juge des expulsions, du FSL, de la CAF, de la DDCS, des AIL et des organismes Hlm. La commission de surendettement n'a pas souhaité y participer. Cette rencontre a permis de dégager des préconisations, ainsi que d'amorcer un changement de discours auprès des travailleurs sociaux du département pour éviter le recours systématique à la PRP.

proposée en 2013 par l'AFFIL dans le cadre du projet « Accompagnement social global ». L'AORIF continuera ainsi de mobiliser les organismes franciliens, notamment dans le cadre de l'appel à projets de l'USH sur les « 10 000 logements sociaux accompagnés ». Si cet appel à projets ne concerne pas les résidences sociales et logements-foyers, le partenariat de l'AORIF avec les gestionnaires de structure devrait quant à lui porter sur l'enjeu fondamental de l'équilibre économique des opérateurs : un autre chantier sur lequel propriétaires et gestionnaires sont amenés à trouver ensemble des solutions.

(1) CDT Boucles Seine Nord, CDT Campus Sciences et Santé, CDT Confluence Seine Oise, CDT Paris Saclay Territoire Sud, CDT Territoire de la Culture et de la Création, Autour de la Défense, Autour de Roissy, Autour de Grandes Ardoines, Autour de Cœur Descartes.

DÉLÉGATION 95

Le partenariat de la délégation avec le collectif IDL95

La délégation AORIF du Val d'Oise entretient depuis de nombreuses années un partenariat très actif avec le collectif associatif d'insertion par le logement IDL95. Ce collectif regroupe une majeure partie des associations et structures d'hébergement du département et représente pour l'AORIF un acteur clé dans la mise en œuvre des politiques sociales locales. Les rencontres régulières entre les deux collectifs permettent notamment de contribuer à une meilleure connaissance mutuelle et d'affirmer des principes partagés autour de l'accès au logement des personnes hébergées. La participation active de l'AORIF aux comités de pilotage des formations et du forum annuel d'IDL95 témoigne de l'importance de ce partenariat pour les deux réseaux. Un répertoire commun des dispositifs inhérents à l'hébergement et au logement a également été réalisé par l'AORIF et diffusé dans le cadre du Forum annuel de novembre à l'ensemble des adhérents d'IDL95. Ce forum a été l'occasion pour l'AORIF de diffuser largement une plaquette de présentation du partenariat et de l'action de la délégation dans le Val d'Oise, permettant au réseau d'IDL de mieux connaître notre organisation et nos missions. L'AORIF et IDL95 organisent également des groupes de travail ouverts aux deux réseaux, favorisant les échanges de pratiques entre organismes Hlm et structures d'hébergement et une meilleure compréhension des besoins et des possibilités de logement dans le département. Ces échanges se sont montrés en de nombreux points pertinents, tant pour les organismes que pour les associations qui sont demandeurs de la construction de pratiques communes, au bénéfice des ménages demandeurs de logement social. L'année 2014 devrait être marquée par la mise en place de plusieurs ateliers thématiques renforçant la connaissance mutuelle des deux réseaux, ainsi que par des réunions d'information sur les nouvelles modalités de labellisation des publics prioritaires.

GESTION DE PROXIMITÉ, QUALITÉ DE SERVICE, RELATIONS LOCATAIRES ET RESSOURCES HUMAINES

Sur la thématique « qualité de service », 2013 coïncide avec le lancement d'une nouvelle vague d'enquête de satisfaction auprès des locataires, qui se poursuit en 2014. Ce fut aussi l'année de la réalisation de l'étude sur l'évolution du métier de gardien et de l'organisation de la proximité, ainsi que l'ouverture d'un nouveau partenariat avec la FNARS Ile-de-France sur les coopérations entre bailleurs sociaux et structures d'insertion par l'activité économique. Nous avons, par ailleurs, réactivé l'instance de dialogue paritaire avec les représentants des locataires : le Conseil Social de l'Habitat Francilien. Enfin, en matière de ressources humaines, l'année 2013 a été marquée par la signature d'une convention régionale Emplois d'avenir avec l'État.

RELANCE DU CONSEIL SOCIAL DE L'HABITAT FRANCILIEN

Le Conseil Social de l'Habitat Francilien a été réactivé en 2013. Des orientations de travail ont été définies avec la préparation de supports de communication visant à accompagner les organismes dans le déroulement des élections locataires, ainsi qu'un échange sur les bilans des plans de concertation locatifs en Ile-de-France. Ces axes ont été inscrits dans l'accord francilien de mise en œuvre du Pacte Hlm.

2014 sera donc marquée par les élections de locataires (15 novembre - 15 décembre), que la profession a pris la responsabilité d'accompagner, notamment sur le travail de communication. Pour que la gestion des résidences de logement social ne soit pas que celles des organismes Hlm, mais bien du plus grand nombre.

ENQUÊTE DE SATISFACTION AUPRÈS DES LOCATAIRES - DÉMARCHE COLLECTIVE EN GROUPEMENT DE COMMANDE

Sur le deuxième semestre 2013, nous avons relancé la démarche collective d'enquête de satisfaction auprès des locataires. L'appel d'offres a été lancé après la constitution d'un groupement de commande qui regroupe 45 organismes Hlm pour 310 925 logements locatifs sociaux (l'enquête triennale précédente rassemblait 40 organismes pour 270 202 logements locatifs sociaux). Les enquêtes et les restitutions des résultats se dérouleront sur 2014.

ÉTUDE SUR L'ÉVOLUTION DU MÉTIER DE GARDIEN ET DE L'ORGANISATION DE LA PROXIMITÉ

Cette étude interroge les perspectives d'actions des organismes Hlm sur le terrain de la proximité, que ce soit au travers des

DÉLÉGATION 93

La sécurité : un enjeu fort pour les organismes de Seine-Saint-Denis

Face à une situation préoccupante en matière d'insécurité sur le département, des représentants de bailleurs sociaux se sont réunis au sein d'un groupe de travail animé par la délégation pour dresser un état des lieux de leurs principales difficultés. Acteurs de la tranquillité résidentielle sur leur parc, les bailleurs sociaux sont pleinement engagés en tant que partenaires de la sécurité aux côtés des forces de police. Ils souhaitent toutefois souligner les limites de leur intervention et rappeler que la sécurité publique relève de la compétence de l'État. Ce travail a conduit les bailleurs à identifier 5 axes principaux posant des problèmes récurrents et pour lesquels ils proposent des pistes d'amélioration en partenariat avec les services de Police et de la Justice :

- la sécurité du personnel et les modalités de dépôt de plainte,
- le trafic de stupéfiants et la rupture du bail,
- l'occupation des parties communes,
- la procédure de flagrant délit de squat,
- l'enlèvement des véhicules épaves et en voie d'« épavisation ».

Un argumentaire a été transmis au Préfet de Seine-Saint-Denis et a fait l'objet d'échanges avec une délégation de bailleurs au cours d'une réunion au mois de mars 2014. À cette occasion, le Préfet a rappelé son attachement au maintien du personnel de proximité des bailleurs sur site et a conforté le souhait des organismes de voir clarifié et uniformisé un certain nombre de procédures sur le département, notamment en matière de squat et de rupture du bail pour trouble de jouissance. La délégation poursuivra le travail sur ce thème en 2014.

équipes ou de l'organisation de l'activité de la proximité, en prenant en compte les différents enjeux et contraintes ou opportunités actuels. Le comité de pilotage de l'étude rassemble des responsables ressources humaines et qualité de service. L'étude a été réalisée sur 2013 et une première restitution a eu lieu auprès des organismes ayant participé aux travaux (enquête, questionnaire, entretiens…). Une synthèse sera diffusée en 2014, ainsi qu'une restitution plus large. L'étude permet d'appréhender les questionnements qui se posent à l'évolution du métier de gardien, entre les aspirations et les contraintes auxquelles sont confrontés les organismes. Elle propose des scénarios d'organisation de la gestion de proximité, selon les sites ou les orientations définies.

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

Au titre du partenariat avec la FNARS Ile-de-France sur les coopérations avec les structures d'insertion par l'activité économique,

nous avons élaboré en 2013 un guide qui a été présenté lors d'une journée ayant rassemblé plus de 120 personnes issues des organismes Hlm, des structures d'insertion par l'activité économique ou des partenaires de nos secteurs. Cette journée a été l'occasion de présenter les différents types de coopérations existantes entre les bailleurs sociaux et les structures d'insertion par l'activité économique, notamment autour de 3 grands axes : les actions liées à l'environnement et à la proximité, au cadre de vie et l'implication des habitants et à la conduite de politiques d'achats socialement responsables. Ce partenariat se poursuivra en 2014 pour accompagner le développement de ces coopérations.

SIGNATURE DE LA CONVENTION RÉGIONALE EMPLOIS D'AVENIR

En 2013, la préparation de la convention sur les emplois d'avenir a fait l'objet de nombreuses rencontres et actions. La signature de

Stéphane Dambrine, Jean-Yves Mano et Jean Daubigny

la convention a eu lieu le 15 mai 2013 avec le Préfet de Région M. Jean Daubigny, en présence de nombreux institutionnels, des organismes Hlm et de 26 emplois d'avenir. Ceux-ci ont reçu à cette occasion une lettre de parrainage et 4 d'entre eux ont signé leur contrat ce même jour. De nombreux partenaires se mobilisent pour la mise en œuvre du dispositif avec la Direcct Ile-de-France, les missions locales qui se sont organisées pour avoir un référent « organisme Hlm » pour chaque département, le pôle emploi, les organismes de formation, notamment l'AFPOLS et FRANCHIR, notre collecteur Uniformation, qui accompagne les organismes sur l'ingénierie de formation et le montage financier. L'AORIF est amenée à réaliser des enquêtes régulières auprès des organismes pour le suivi de la convention avec la Direcct Ile-de-France. Le potentiel d'embauche estimé est de 500 emplois d'avenir sur trois ans. Les organismes Hlm qui se sont lancés dans le recrutement d'emplois d'avenir en sont dans l'ensemble très satisfaits. Ils nécessitent une mobilisation et une coordination des différents acteurs pour une mise en œuvre optimale. Des supports d'information et de communication ont été produits à destination des employeurs pour les aider dans leurs démarches.

DÉLÉGATION 78

Une mobilisation sur les questions d'emplois : emplois d'avenir, « métiers Hlm »

La délégation a été mobilisée par la Préfecture des Yvelines sur la question des Emplois d'avenir. Nous avons participé en septembre à la réunion partenariale bailleurs, État, Pôle Emploi et Missions locales pilotée par le secrétaire général et le sous-préfet de Saint-Germain-en-Laye.

La délégation a animé un groupe de travail « bailleurs / Missions locales / Pôle Emploi / sous-préfecture » destiné à définir un processus clair de mise en adéquation entre les offres d'emploi et les candidats.

Nous avons ensuite continué à établir le lien entre les différents partenaires sur la question des emplois aidés de manière générale.

Toujours sur les questions d'emploi, mais cette fois à un niveau plus local, la délégation AORIF, accompagnée d'un bailleur, a répondu à la demande de la Cité des Métiers de la CASQY de présenter les « métiers Hlm » à des participants aussi divers que des étudiants, des personnes en reconversion, des personnes en recherche d'emploi, etc.

Compte tenu du retour positif de l'ensemble des participants, une séance similaire est de nouveau prévue en juin 2014.

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

L'action territoriale de l'AORIF en 2013 a été influencée par des événements nationaux. D'une part, l'étude du projet de loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) qui vient bouleverser l'organisation territoriale de la région capitale. D'autre part, le renouvellement des équipes municipales en 2014 qui a modifié le visage territorial francilien. La commission Territoires de l'AORIF s'est fortement mobilisée en 2013 sur ces deux dossiers, ainsi que sur l'évaluation et le renouvellement des dispositifs de projet territoriaux.

UNE ACTION RÉGIONALE TOURNÉE VERS L'AVENIR

Mobilisation dans le cadre de la redéfinition de la gouvernance francilienne par le Parlement

L'année 2013 a été fortement marquée par l'élaboration de la loi MAPTAM. Annoncée comme le premier volet de l'acte III de la décentralisation, cette loi modifie très fortement la gouvernance francilienne. Mobilisée de longue date sur la question de la gouvernance des politiques de l'habitat en Ile-de-France, l'AORIF avait dès 2007 publié un livre blanc dédié à cette question. Elle appelait déjà à la structuration d'une gouvernance à même de clarifier et mettre en cohérence tant les volets réglementaires et programmatiques, que l'accès au logement social, ou encore les financements. Sans prendre position sur la figure de gouvernance proposée, la commission Territoires a veillé à la prise en compte des enjeux identifiés par la profession en les rappelant par voie de communiqué de presse en mai 2013.

Impacts de la loi MAPTAM en Ile-de-France

Le volet francilien de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 crée au 1er janvier 2016 une métropole du Grand Paris (EPCI) à l'échelle de Paris et de la petite couronne, ainsi que des communes limitrophes qui le souhaiteront. Elle définit un seuil minimal de 200 000 habitants pour les EPCI dont le siège est dans l'aire urbaine à l'horizon du 31 décembre 2015. À l'heure actuelle, seuls 2 EPCI ont cette envergure (Cergy-Pontoise et Versailles-Grand Parc). Par ailleurs, elle crée un Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) coprésidé par le Préfet de région et le Président du conseil régional et doté d'un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Enfin, elle fusionne les EPF franciliens au 31 décembre 2015.

Anticiper les évolutions attendues en 2014

Dans la perspective de cette nouvelle gouvernance et du renouvellement des équipes municipales, la commission Territoires a proposé au conseil d'administration de produire un nouveau livre blanc, véritable porter à connaissance de l'AORIF à destination de la structure de préfiguration de la Métropole, des équipes municipales, intercommunales, départementales et régionales, mais aussi de l'État et de nos partenaires. Cette proposition a été validée par le CA le 2 octobre 2013. La publication du livre blanc est attendue fin juin 2014. Habitat et Territoires Conseil a accompagné l'AORIF dans la réalisation de ce document qui se structure en trois parties : un état des lieux du logement social, de son offre de service et des opérateurs qui interviennent, une mise en perspective des dynamiques et des freins à l'œuvre tant en matière de production, de réhabilitation que d'accès au logement en Ile-de-France et enfin, des propositions d'actions ou de mesures de nature à favoriser l'atteinte des objectifs et la réalisation des missions des organismes Hlm sur l'ensemble du territoire francilien.

POURSUIVRE ET INTENSIFIER L'ACTION TERRITORIALE

Une action territoriale des délégations départementales en plein essor

Si l'année 2013 a été une année de préparation et d'anticipation des évolutions attendues en 2014, l'actualité territoriale des organismes Hlm franciliens est restée très dense. Des travaux ont été conduits sur 16 EPCI au profit de l'élaboration ou de la mise en œuvre d'un PLH ou d'un contrat de développement territorial (CDT). Une grande majorité des CDT a en effet été soumise à enquête publique en 2013, en cohérence avec le calendrier volontariste de validation de ces documents. L'AORIF a ainsi proposé aux organismes Hlm de s'approprier et de questionner 7 projets de CDT au regard des enjeux habitat des territoires. Tous ces CDT ont donné lieu à des contributions de la profession portées auprès des élus intercommunaux. Ces contributions ont été produites par les délégations départementales dans le cadre de leur action territoriale qui a connu en 2013 un essor réel. Parallèlement aux CDT, en mobilisant tant les délégations départementales que les dispositifs de projet, l'AORIF permet toujours aux organismes Hlm de peser dans l'élaboration et la mise en œuvre de nombreux PLH franciliens.

Afin d'accompagner aux mieux les organismes Hlm sur les territoires, l'AORIF a fait évoluer son organisation interne pour étof-

fer les compétences de ses équipes en renforçant la formation, la capitalisation et la diffusion des expériences à toutes les échelles territoriales.

Des dispositifs de projet territorial reconduits

Suite à la suspension du dispositif de Paris-Saclay au 31 décembre 2012, trois dispositifs restent actifs (Melun Val de Seine/Sénart, Evry - Centre Essonne/Val d'Orge, Cergy-Pontoise/Val de France). La convention de financement arrivait à échéance le 31 décembre 2013, une évaluation a donc été menée par le bureau d'études Algoé mandaté par la CGLLS. Les conclusions de cette évaluation ont mis en lumière la satisfaction forte des organismes Hlm et l'intérêt renouvelé des territoires mais aussi les points de fragilité de ces organisations territoriales. Algoé a proposé une organisation plus claire des activités des dispositifs de projet autour de contenus resserrés (cf. schéma) et d'une structuration plus forte des outils de suivis et d'évaluation.

Des propositions d'ajustement de l'organisation des DPT ont été prises en compte et intégrées dans la demande de renouvellement de la convention qui a été validée par la commission de réorganisation de l'AORIF le 23 octobre 2013. Les DPT vont ainsi poursuivre leur activité pour les années 2014 et 2015 aux côtés des territoires. L'expertise acquise par les chefs de projet devra plus encore être capitalisée et transmise à l'ensemble des équipes de l'AORIF au profit de territoires plus nombreux. Les chefs de projet territoriaux accompagnent ainsi, depuis début 2014, les délégations départementales dans leurs actions auprès des intercommunalités.

L'activité des dispositifs de projet s'est poursuivie tout au long de l'année permettant la mise en place et le suivi de dossiers structurant pour la profession, tels que le dossier de remembrement du patrimoine sur la commune d'Evry, piloté par la fédération des ESH, la réalisation d'une étude sur le logement des salariés à Cergy-Pontoise, ou encore la réalisation d'une étude sur les conditions de réussite de l'accession sociale à Sénart. Les dispositifs de projet construisent par ailleurs à l'échelon territorial des partenariats pour la mise en œuvre de politiques nationales ou régionales.

Dispositif d'accompagnement des projets de territoires

- **Production de connaissance**
  - Recueil consolidation analyse et actualisation de données
  - Études thématiques
- **Participation à l'élaboration des politiques publiques**
  - Représentation de la profession aux instances partenariales
  - Contributions à l'élaboration des politiques publiques locales de l'habitat
  - Négociations des modalités de mise en œuvre des politiques définies
- **Animation et promotion territoriale**
  - Promotion du logement social
  - Animation et veille sur le réseau d'acteurs locaux
- **Appui opérationnel**
  - Montage et conduite d'opérations partagées
  - Appui juridique / mobilisation d'experts

LA CONTRIBUTION DES ORGANISMES HLM AUX PLH [1] ET AUX CDT [2]

Délégation 95 : PLH de la CA Roissy - Porte de France et PLH de la CA de la Vallée de Montmorency

La délégation départementale de l'AORIF a réalisé un diagnostic des enjeux territoriaux à l'échelle du Val d'Oise. Ces données ont permis aux organismes Hlm d'objectiver le choix de deux territoires en direction desquels ils ont souhaité conduire un travail collectif sur des enjeux partagés : les Communautés d'agglomérations (CA) de Roissy - Porte de France et de la Vallée de Montmorency.

En termes de méthode, la profession a opté pour une participation active aux travaux conduits dans le cadre des PLH. Cela s'est traduit notamment par la rédaction de notes de contribution, adressées aux Présidents des agglomérations. Elles visent à présenter le point de vue partagé des organismes Hlm sur les sujets à enjeux au sein des territoires et à esquisser des axes de travail pouvant constituer la base d'un partenariat structuré et pérenne. Pour faciliter le dialogue avec les intercommunalités, deux référents bailleurs ont été identifiés pour chaque territoire. Ils portent la voix du collectif auprès des élus et garantissent l'association de l'ensemble des organismes à la démarche.

À travers leur analyse du marché immobilier local de la CA Roissy Porte de France, les organismes Hlm ont pointé la nécessité de rattraper le retard de production. Ils veulent promouvoir une offre diversifiée et de qualité qui réponde aux spécificités de la demande locale (émanant des jeunes et des salariés de la plate-forme aéroportuaire), tout en limitant le risque de spécialisation territoriale sous-tendu par un développement anarchique de l'offre d'hébergement.

La CA de la Vallée de Montmorency souhaite densifier et produire en renouvellement urbain. Cette orientation a poussé les organismes à réfléchir aux facteurs de réussite des opérations d'acquisition-amélioration et à ce que cela peut impliquer comme création de partenariat innovant avec les villes et l'EPFVO. Les questions du logement des jeunes et de la mobilité résidentielle sont également au cœur des préoccupations de l'intercommunalité, poussant à s'interroger sur la nature des logements à mettre sur le marché et sur les conditions requises pour mettre en place un dispositif partenarial facilitant des mutations.

Délégation 94 : les CDT du Val-de-Marne

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

Fin 2012, une première contribution, construite avec le concours d'une dizaine d'organismes, avait été envoyée aux élus impliqués dans l'élaboration du CDT « Campus, Sciences et Santé », signé en octobre dernier. En 2013, les opérateurs sociaux implantés dans le territoire des « Grandes Ardoines » ont souhaité procéder selon la même méthode pour le CDT réunissant Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi et Alfortville. Ils ont émis des propositions visant à garantir l'opérationnalité du contrat et axées sur : la capacité de production, l'adaptation des outils réglementaires, la levée des freins à la fluidité résidentielle et la valorisation de l'habitat comme levier d'accompagnement du développement économique. Ils ont également mis en avant le projet de Charte de développement de l'offre de logements sociaux proposée sur le secteur des Ardoines à Vitry.

Cette démarche collective, toujours en cours, vise à proposer la sélection des opérateurs sur des critères autres que le seul coût de la charge foncière et à limiter le recours à la VEFA.

La poursuite de cette action devrait prendre la forme d'une manifestation, organisée par la délégation départementale courant 2014. Destinée à réunir les collectivités locales et les partenaires, elle vise à valoriser l'action des organismes Hlm dans leurs divers champs d'intervention : montage d'opérations complexes, gestion de proximité, accession sociale sécurisée, etc.

Délégation 92 : CDT de Grand Paris Seine Ouest

Grand Paris Seine Ouest (GPSO) est le premier territoire à avoir validé son projet de Contrat de Développement Territorial le 13 novembre 2012. Réunis au sein de la délégation départementale AORIF des Hauts-de-Seine, les opérateurs sociaux implantés à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves, Meudon, Sèvres, Ville d'Avray et Marne-la-Coquette se sont saisis de l'opportunité offerte par le lancement de l'enquête publique en 2013 pour engager une réflexion collective sur les enjeux liés au logement et à l'aménagement sur le territoire de GPSO. Les propositions émises ont porté notamment sur : la capacité de production, l'orientation des produits, l'adaptation des outils réglementaires, la stratégie foncière et le règlement financier.

L'AORIF et les deux organismes référents désignés par la profession Hlm ont rencontré les services de la Communauté d'agglomération en octobre afin de leur présenter le contenu de la contribution. Il a été convenu d'une rencontre avec le vice-président en charge de l'habitat après les élections municipales de 2014. Le CDT a depuis lors été signé le 13 décembre 2013, GPSO devenant ainsi le deuxième territoire en Ile-de-France à en être doté.

(1) Programme local de l'habitat
(2) Contrat de développement territorial

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

MELUN VAL DE SEINE - SÉNART (77)

Comme les années précédentes, l'activité du dispositif de projet de Melun Val de Seine – Sénart en 2013 a décliné les trois axes fondateurs du projet territorial. Pour mémoire, le projet territorial a été bâti à partir des objectifs des PLH des deux EPCI et des attentes de leurs représentants vis-à-vis des bailleurs sociaux :

- offrir aux communes et EPCI une meilleure lisibilité des actions menées par les organismes Hlm,
- apporter une ingénierie technique aux EPCI et aux communes,
- participer aux actions engagées par les EPCI et y faire valoir le positionnement du mouvement Hlm.

2013 a confirmé l'élan impulsé en 2012 de co-construction d'actions entre les EPCI et les bailleurs sociaux.

Atelier de l'habitat

Le premier atelier de l'habitat, co-organisé avec la CAMVS s'est inscrit dans la démarche engagée depuis 2011 visant à sensibiliser les élus sur la production de l'offre, premier axe du PLH et de l'action régionale de l'AORIF. Le bilan à mi-parcours du PLH montre encore une production en offre neuve en deçà des objectifs fixés. Aussi, la parution de la loi ALUR du 18 janvier 2013 a été l'occasion de mobiliser une nouvelle fois les élus, les techniciens des communes et les bailleurs sociaux sur la production, dans le cadre d'un premier atelier de l'habitat.

Étude de marché sur l'accession sociale (cf. focus p. 4 dans la partie « Production d'une offre de logement à la mesure des besoins des franciliens »).

Réflexion sur les questions de peuplement et d'attribution à Sénart

Pour donner suite à la rencontre organisée en 2012 sur l'équilibre social, alors que la question des politiques d'attribution est au cœur d'une réforme impulsée par l'ex-ministre Cécile Duflot et dans une réflexion régionale de la profession, une réflexion entre le San de Sénart, des communes et des bailleurs sociaux s'est engagée sur le rôle des attributions dans l'équilibre social d'un territoire. Elle a permis de dégager des pistes de travail dans la perspective du prochain PLH de Sénart.

Partenariat sur la sécurité

Un partenariat sur la sécurité à Sénart s'est ouvert entre la Police Nationale, les Polices Municipales et les bailleurs sociaux. Il vise à améliorer la connaissance mutuelle des partenaires et à promouvoir quelques actions opérationnelles de manière à améliorer la qualité de service aux locataires sur le territoire.

Accompagnement des partenaires et promotion des missions du logement social

L'année 2013 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 contribué aux programmes de rénovation urbaine, participé au salon de l'habitat de la CAMVS, contribué à la définition des périmètres d'exonération du SLS de la CAMVS, alimenté l'Observatoire de l'habitat n° 6 de la CAMVS en appor-

tant une contribution ciblée. Enfin, le dispositif de projet a représenté la profession tout au long de l'année à l'observatoire de la sécurité de Sénart et a apporté sa contribution à la mise en place de l'observatoire de la sécurité de Melun Val de Seine.

Sensibilisation des élus
Enfin, le dispositif de projet a poursuivi la sensibilisation des élus aux questions d'amélioration du parc social de Sénart en menant un travail de capitalisation des leviers/actions/expérimentations qui pourraient être présentés au San de Sénart pour encourager, à l'occasion du prochain PLH, l'attractivité du parc social sur le territoire. Le dispositif de projet a également participé à la première Semaine nationale des Hlm en organisant une campagne auprès des médias locaux sur les savoir-faire et les métiers des organismes Hlm. Enfin, une renégociation des conventions de raccordement Numericable a été engagée sur l'agglomération de Melun Val de Seine qui pourrait bénéficier plus largement aux organismes Hlm seine-et-marnais.

EVRY CENTRE ESSONNE - VAL D'ORGE (91)

Pour cette troisième année de mise en œuvre, le projet territorial développé avec les deux communautés d'agglomération ECE et VO a pu se déployer à un bon rythme, dans un climat de partenariat actif entre agglomérations, communes et organismes Hlm, sur les enjeux prioritaires de ces territoires.

Atlas du parc social et réflexion sur les dynamiques de peuplement
Le partenariat avec la CA ECE s'est fortement concentré sur la question de la connaissance du parc social et du peuplement. La CA ECE a engagé une réflexion sur les outils de suivi de son PLH et notamment sur un observatoire de l'habitat, démarche à laquelle sont associés les organismes Hlm du territoire, qui disposent de nombreuses données pouvant alimenter cet outil. Sur ce dossier, la CA est accompagnée par Ville et Habitat et Christophe Noyé qui apportent un appui méthodologique pour la mise en œuvre de ces outils d'observation. L'année 2013 a permis d'avancer le volet occupation sociale de cet atlas, à l'échelle des groupes immobiliers et des quartiers. Une convention a ainsi été proposée par l'AORIF et signée en octobre 2013 entre le Président de CA ECE, le Bureau d'études et l'AORIF, garantissant les conditions de transfert et d'exploitation des données OPS 2012. Deux réunions partenariales ont été consacrées à la méthode. Les premières restitutions en présence des bailleurs permettront d'engager une réflexion inter-partenaires sur les équilibres territoriaux et de peuplement, à laquelle l'ensemble des réservataires seront associés en 2014.

Périmètre de dérogation à l'application du SLS
Le partenariat avec la CAVO sur le volet relatif à la connaissance du parc et au peuplement s'est concentré sur le dossier engagé dès 2011 sur le périmètre de dérogation à l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS). L'étude de la fragilité des résidences et les échanges entre CA VO, communes et bailleurs ont permis d'aboutir à la demande d'exonération au Préfet pour l'ensemble des quartiers CUCS. Cette première action est un premier pas vers la recherche de dispositifs favorisant le maintien de la mixité sociale à l'échelle des quartiers et des résidences. La reprise, au second semestre 2014, des travaux relatifs à l'actualisation du PLH permettront de poursuivre la réflexion sur la connaissance de l'occupation du parc, les publics prioritaires et la gestion partagée de la demande, dans un cadre législatif en pleine évolution.

Cycle de visites d'opération (cf. focus p. 26 dans la partie « Actions de communication »).

Partenariat avec les communautés d'agglomérations
Le partenariat avec les communautés d'agglomérations se construit donc à des rythmes différents selon les territoires, leur mobilisation sur les questions relatives à l'habitat et l'actualité politique locale. Par ailleurs, la culture de l'inter-organismes s'inscrit progressivement dans les contextes locaux. Par exemple à Evry, territoire bénéficiant d'un dispositif inter-organismes de longue date, l'AORIF et les organismes référents sont clairement identifiés et considérés comme des partenaires à associer à tous les stades d'un projet. Ainsi, la démarche de remembrement du patrimoine social souhaitée par la CA ECE a été relancée avec le soutien de l'AORIF. Sur ce territoire, les sollicitations de partenariat sont nombreuses. Les organismes et l'AORIF veilleront à la nécessaire priorisation des actions ainsi qu'à leur suivi.

Des référents territoriaux qui jouent pleinement leur rôle
Sur les territoires de projet, l'AORIF a globalement démontré sa capacité à mobiliser les organismes sur un grand nombre de sujets, y compris sur des sujets communaux. Les référents territoriaux ont pleinement joué leur rôle à travers une implication constante, tant lors de réunions techniques qu'en représentation aux côtés des élus.

CERGY-PONTOISE - VAL DE FRANCE (95)

CERGY-PONTOISE
L'année 2013 a été une année d'approfondissement des actions engagées en 2012, notamment concernant la bourse des mutations inter-bailleurs, la tranquillité dans le parc social et le logement des salariés.

Bourse des mutations
Malgré la mobilisation de certains organismes Hlm, la bourse des mutations n'a pas réussi à augmenter de manière significative ses objectifs en termes de propositions de relogements et de mutations effectives.
La charte de partenariat, élaborée et transmise aux communes en 2012, a été présentée par le chef de projet de l'AORIF à 7 des 10 communes de l'agglomération qui comptent des logements sociaux. Cette charte vise à mutualiser, sur des flux limités, les logements entre les contingents des communes et des bailleurs sociaux. Les avis des communes sont contrastés et, pour certaines d'entre elles, réservés. Une réunion des bailleurs avec l'ensemble des communes pour négocier le contenu de la charte doit être organisée en partenariat avec la CACP.
Par ailleurs, la charte d'engagement des organismes Hlm est arrivée à échéance le 31 décembre 2013. Si l'amélioration de la mobilité dans le parc social reste un enjeu majeur pour notre profession, le bilan mitigé de la bourse amène l'AORIF et les bailleurs sociaux signataires à s'interroger sur les conditions de sa poursuite. La bourse des mutations inter-organismes nécessite un engagement en temps des équipes de gestion locative qui ne se traduit pas en propositions et encore moins en mutations.

Étude sur le logement des salariés
L'étude initiée en décembre 2012 et confiée au cabinet EOHS sur la demande en logements des salariés travaillant dans l'agglomération a été validée par les organismes Hlm du dispositif et présentée à la communauté d'agglomération. Elle met en exergue l'attractivité du territoire pour les salariés qu'ils vivent ou pas dans la CACP. L'étude préconise des actions de sensibilisation des salariés et des entreprises sur la qualité du parc social, ainsi que pour les collecteurs interprofessionnels du logement sur les atouts de l'agglomération.

Partenariat sur la sécurité
Concernant la sécurité, une réunion a été organisée le 17 mai 2013 à la communauté d'agglomération en présence des bailleurs sociaux référents, d'élus, de la police nationale et de la gendarmerie. Elle a été l'occasion de présenter les résultats de l'enquête réalisée par le dispositif territorial en 2012, de partager les constats sur les secteurs de tensions et d'échanger sur les pistes d'amélioration du partenariat. Plusieurs actions ont été retenues, telles que l'élaboration d'un répertoire des référents sécurité et des formations pour les gardiens d'un même site.
L'élaboration d'un répertoire des référents sécurité au sein des organismes Hlm et des différents partenaires a été initiée par le chef de projet de l'AORIF.
Suite à la révision en 2012 du mode d'attribution et de règlement de ses « chèques solidarité eau », la communauté d'agglomération a demandé aux organismes Hlm de s'engager dans le recours à ce dispositif financier en faveur de leurs locataires. Une convention a été négociée par le chef de projet de l'AORIF et les bailleurs référents du dispositif. Elle a été signée au cours du deuxième semestre 2013.

VAL DE FRANCE

Contribution inter-bailleurs à l'élaboration du Plan Stratégique Local
Les organismes Hlm référents du territoire ont acté en janvier 2013 la réalisation d'une contribution inter-bailleurs à l'élaboration du Plan Stratégique Local (PSL), initiée par la communauté d'agglomération de Val de France (CAVF) à l'automne 2012.
La rédaction de cette contribution a nécessité l'organisation de réunions pour chacun des six quartiers en projet de rénovation urbaine à Garges-lès-Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel, ainsi que des réunions transversales pour l'ensemble du territoire. Les avis des organismes Hlm ont été consolidés et confrontés aux points d'étapes des communes et de l'État. La contribution a été validée lors du comité de pilotage du 12 septembre.
Les bailleurs sociaux du territoire et le chef de projet de l'AORIF n'ont pas été consultés par les bureaux d'étude en charge de l'élaboration du PSL pour la CAVF. Toutefois, la contribution inter-bailleurs a été présentée au président de la CAVF le 23 octobre. Ce dernier a exprimé le souhait qu'elle soit à nouveau présentée début 2014 aux maires des six communes concernées. Il a également confirmé son intérêt pour l'organisation de « conférences inter-bailleurs » par la communauté d'agglomération de Val de France (CAVF), dont la première réunion pourrait se tenir lors du premier trimestre 2014.

Contribution au CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
L'enquête publique concernant le projet de Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France a été lancée entre le 30 septembre et le 30 octobre. S'appuyant sur la réflexion engagée sur le PSL, le dispositif territorial de l'AORIF a transmis une contribution inter-bailleurs à la commission d'enquête.

DÉVELOPPEMENT ET PARTAGE DE LA CONNAISSANCE À TRAVERS LES OBSERVATOIRES ET ÉTUDES

L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL

Depuis près de 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 attributions 2013

Pour la troisième année consécutive, le questionnaire 2013 de l'enquête portant sur les attributions réalisées en 2012 a fait l'objet de modifications importantes. Les questions relatives aux réservations du parc ayant été supprimées, les informations demandées ne portaient que sur les attributions et les accords collectifs. Malgré tout, la mobilisation des organismes a permis de disposer d'informations portant sur plus de 90 % du parc enquêté.

L'enquête « attributions » 2013 était la dernière réalisée sous cette forme. Le décret du 7 mai 2012 relatif à l'enregistrement des demandes et au compte rendu des attributions de logements locatifs sociaux prévoit en effet la suppression de l'enquête à compter du 1er janvier 2014 : les bailleurs sociaux s'acquitteront de l'obligation qui leur incombe de rendre compte annuellement de l'attribution de logements locatifs sociaux en enregistrant les informations relatives aux logements attribués dans le système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social.

L'enquête et l'étude OPS 2012

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) permet de connaître les principales caractéristiques socio-économiques des locataires du parc social. En accord avec la DGALN, l'OLS a reconduit le dispositif utilisé lors des enquêtes précédentes pour permettre le recueil de l'information à l'échelle communale.

Le millésime 2012 de l'enquête « Occupation du Parc Social » a été perturbé par un problème informatique sur les modules de saisie destinés aux organismes bailleurs et aux services de l'État en charge du suivi de l'enquête. Cela a occasionné la perte d'une partie des informations et un retard conséquent dans le calendrier de l'enquête. Un important travail de consolidation des informations récoltées a été réalisé par les équipes de l'Observatoire au cours du deuxième semestre 2013. Le taux de couverture globale de l'enquête est très satisfaisant (95 %) au niveau régional, de même que le taux de réponse des ménages qui se stabilise à 85 %. S'il a permis d'améliorer sensiblement la fiabilité des données, ce travail supplémentaire a toutefois contraint l'OLS à différer leur publication. Les tableaux de synthèse des données ont été diffusés courant février 2014. Le rapport d'étude et la synthèse sur « l'occupation du parc en 2012 et son évolution depuis 2000 » seront publiés courant 2014.

Depuis le 1er janvier 2012, l'enquête OPS est réalisée tous les deux ans. L'enquête OPS 2014 a débuté au premier semestre 2014.

Étude sur les conditions économiques de production des logements locatifs sociaux

Engagée fin 2012, l'étude sur les conditions économiques de production des logements locatifs sociaux s'est poursuivie en 2013. L'enjeu principal de l'étude est d'analyser les modalités actuelles de production des logements sociaux et d'estimer le potentiel de production des organismes franciliens. Elle doit permettre de produire une information pertinente et objective identifiant les leviers et les marges de manœuvre pour améliorer le montage des opérations et la production de logements locatifs sociaux. L'étude sera finalisée pour la fin du premier semestre 2014.

Colloque 2013 de l'OLS
Le 4 avril 2013, l'OLS a tenu son quatrième colloque, dans les locaux de la Préfecture de Région.
Près de 200 personnes, acteurs, partenaires et décideurs du logement, se sont réunis pour échanger et débattre sur les réponses du parc social aux besoins en logements des franciliens, et ce dans un contexte de forte tension du marché immobilier, de difficultés de solvabilité des ménages et de réformes législatives. Deux tables rondes étaient organisées, l'une consacrée à l'accès au logement des ménages défavorisés et l'autre aux réponses aux besoins en logement des ménages locataires à revenus moyens. Les actes du colloque ainsi que l'ensemble des documents proposés au cours de la matinée ont été publiés sur le site Internet de l'OLS (www.ols-idf.org) et sur le site de l'AORIF (rubrique Observatoire du logement social).

Le groupe bailleurs
L'OLS anime un groupe de travail qui réunit les membres de l'observatoire, les organismes de logement social, les Caisses d'allocations familiales (Caf) d'Ile-de-France, ainsi que d'autres partenaires. En raison de la tenue du colloque, une seule réunion du Groupe bailleurs a été organisée en 2013. Une quarantaine de personnes (bailleurs, collecteurs, UESL) ont échangé sur le rôle et le poids d'Action Logement. À l'heure où Action Logement réorganise son intervention sur les territoires, l'OLS a souhaité mieux appréhender le rôle de cet acteur en Ile-de-France, à la fois dans la production, les réservations et les attributions de logements.

Les données repères du logement social et de son occupation
En 2012, l'OLS a initié une nouvelle publication intitulée « Données Repères ». Réalisée à partir des différentes sources d'informations disponibles, elle présente les données clés de suivi du parc social et de son occupation aux échelles régionale et départementale. Des informations sont également restituées à l'échelle communale à travers une production cartographique. Les informations statistiques sont regroupées en trois thématiques : le parc de logements sociaux, la production et les agréments, la demande et l'occupation. La première édition des « Données Repères » a été publiée en avril 2013 à l'occasion du quatrième colloque de l'Observatoire. Cette nouvelle publication sera actualisée annuellement.

L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DU FONCIER

L'AORIF, membre du Conseil d'Administration et du Bureau, et les organismes adhérents à l'ORF se sont associés en 2013 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 ? »,
- interventions à l'occasion des diverses réunions de l'ORF pour rappeler la nécessité pour les organismes de logement social de pouvoir accéder à du foncier en maîtrise d'ouvrage directe,
- contribution à l'apport de données sur la production de logement social pour la note de conjoncture de l'ORF.

Le numéro de mars 2014 de la revue de l'AORIF *Ensemble* intègre une interview de Dominique Figeat, président de l'ORF.

ACTIONS DE COMMUNICATION

L'action de communication, qui fait partie intégrante de la stratégie de notre Association régionale, s'est poursuivie en 2013, en direction de nos adhérents et de nos partenaires.

PUBLICATIONS

Au cours de l'année 2013, l'AORIF a publié son rapport d'activité 2012 en juin (sous forme de *Panorama*) et trois numéros d'*Ensemble* (février, juillet, décembre), la revue des organismes Hlm franciliens, abordant divers sujets tels que le foncier, le logement des ménages à bas revenus, l'enregistrement de la demande, l'accession sociale, le label ascenseurs, la mobilité des jeunes, le logement d'abord, les emplois d'avenir, l'enquête collective de satisfaction, la Semaine des Hlm, le plan d'actions amiante, la convention AORIF-ERDF, le colloque de l'OLS, la loi de modernisation de l'action publique territoriale, l'accompagnement social global, l'efficacité énergétique, la programmation, les flux de peuplement dans les territoires en ANRU... Chaque numéro a consacré une large place à l'activité des délégations départementales et des dispositifs de projet territorial.

L'AORIF a également publié plusieurs plaquettes :

- La bourse des demandes de mutations inter-bailleurs de Cergy-Pontoise (mars) : plaquette à destination des bailleurs sociaux et de leurs partenaires, au sujet d'une démarche expérimentale de création d'une bourse des demandes de mutations inter-bailleurs.
- Plaquette chiffres clés 2013 (mars) : chiffres clés du logement social en Ile-de-France et présentation de l'AORIF.
- Action dans le 95 et partenariat avec les associations d'insertion par le logement (novembre) : plaquette présentant l'action de l'AORIF dans le Val d'Oise et les actions de partenariat menées avec les associations d'insertion par le logement.

Enfin, un guide "partenariats bailleurs sociaux - acteurs de l'insertion par l'économique" a été édité en novembre. Ce guide, produit en collaboration par la FNARS Ile-de-France et l'AORIF, vise à valoriser les initiatives menées en partenariat par les bailleurs sociaux et les structures de l'insertion par l'activité économique (SIAE), montrer leur plus-value et favoriser l'émergence de nouveaux projets communs.

Evolution des publications

Une réflexion menée sur l'évolution de la ligne éditoriale des publications a abouti sur la sortie d'une nouvelle formule d'*Ensemble* en décembre. Cette 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* (format papier et version électronique) a été élargie. Notre ambition est de mieux faire connaître notre activité et nos prises de position, à la fois en direction de nos adhérents et de nos partenaires.

La nouvelle ligne éditoriale de l'AORIF sera complétée en 2014 avec la publication des *Dossiers d'Ensemble*, qui prendront la suite de *Point de vue*, en approfondissant à chaque numéro un sujet lié à l'activité professionnelle.

RELATIONS PRESSE

Dans le cadre des relations presse, l'AORIF a répondu aux questions et diverses sollicitations des journalistes et a publié deux communiqués de presse :

- communiqué du 7 mai 2013 : « Point de vue de l'AORIF sur le volet francilien du projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles » ;
- communiqué du 5 septembre 2013 : « La mise en œuvre du Pacte national Hlm, un défi collectif en Ile-de-France ».

PRÉPARATION DE LA 1RE ÉDITION DE LA SEMAINE NATIONALE DES HLM

Via son « réseau Communication Ile-de-France », l'AORIF s'est impliquée dans la préparation de la 1re édition de la Semaine nationale des Hlm (8-16 juin), en ayant, en amont de l'événement, un rôle d'information, de promotion et de coordination vis-à-vis des organismes Hlm franciliens.

Notre association a également participé à plusieurs actions. Ainsi, lors de la conférence de presse de lancement de la Semaine, le 4 juin, le Président de l'AORIF, Stéphane Dambrine, a fait un point sur les actions régionales. L'AORIF a co-organisé avec la Région Ile-de-France une exposition photos « Des résidences où il fait bon vivre », qui a été accrochée dans l'hémicycle du Conseil régional du 6 juin au 5 juillet. Enfin, une action inter-bailleurs a été menée en direction des médias locaux sur le territoire de Melun Val de Seine - Sénart (77) avec l'appui de notre chef de projet territorial : « Les Hlm de Melun Val de Seine - Sénart : des savoir-faire et des métiers variés ».

Suite à la Semaine Hlm, les opérations menées par les organismes franciliens (50 organismes mobilisés en Ile-de-France / 170 actions) ont été valorisées sur le site internet de l'AORIF par la mise en ligne de photos et de vidéos.

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 en 2013. L'instance se positionne en cohérence avec les dispositions du Pacte Hlm qui prévoit

que le mouvement professionnel s'engage à soutenir les organisations représentatives de locataires. Le responsable communication de l'AORIF a participé à la réunion du CSHF du 18 septembre 2013, afin d'entamer une réflexion en vue de la mise en place d'actions de communication, en lien avec celles prévues au niveau national, dans le cadre de la mobilisation des locataires au titre des élections de leurs représentants qui auront lieu fin 2014.

SITE INTERNET AORIF.ORG

Le contenu du site de l'AORIF aorif.org est régulièrement actualisé. Alimenté à la fois par le niveau régional et par le niveau territorial (CMD et CPT), 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. Une partie importante des documents - signalés par une couleur orange - est réservée aux adhérents de l'AORIF. Pour les consulter, vous devez vous identifier. En cas de difficulté d'identification, veuillez envoyer un mail à intranet@union-habitat.org Deux newsletters (février et juillet), reprenant les nouveautés du site, ont été envoyées aux adhérents de l'AORIF.

FILLS et futur Fonds de soutien à l'innovation

Début 2013, l'AORIF a informé les organismes franciliens de la suspension du FILLS.
Le 12 juin, une réunion « retours d'actions innovantes financées par le FILLS en Ile-de-France » (5 actions sélectionnées parmi les dossiers récents) a été co-organisée par l'AORIF et la DRIHL. Cette réunion visait à valoriser les financements FILLS au profit d'organismes franciliens et à montrer que le FILLS était un moyen d'émulation entre les organismes Hlm et un levier d'action important, sans lequel de nombreuses opérations d'innovation et de modernisation n'auraient pas pu être menées.
Les organismes franciliens ont également été informés de la future mise en place d'un Fonds de soutien à l'innovation, prévu dans le cadre des dispositions du Pacte national Hlm, inscrit dans la loi ALUR et appelé à succéder au FILLS. Ce nouveau fonds sera destiné à appuyer les actions d'innovation, de recherche, de développement et de modernisation du logement social.

Quelques statistiques sur la fréquentation du site en 2013
171 800 pages vues (168 000 en 2012) et 60 200 visites. En moyenne, cela représente 14 310 pages vues et plus de 5 000 visites par mois *(données Google analytics)*.

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

Un cycle de visites d'opérations Hlm sur le Val d'Orge destiné aux élus et partenaires

Un des axes de travail retenu dans le cadre du partenariat engagé entre l'AORIF et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge (CAVO) concerne le développement de l'offre neuve de logements Hlm sur le territoire. En effet, le PLH en cours de révision pour la période 2012-2018 vise à poursuivre l'effort de construction déjà largement engagé lors des périodes précédentes et à diversifier l'offre nouvelle, afin de l'adapter aux besoins prévisibles en logement des habitants de l'agglomération. C'est dans cette optique que la CAVO et l'AORIF ont proposé en 2013 un cycle de visites d'opérations Hlm récentes, réparties sur les différentes communes du territoire, afin de renforcer le dialogue entre organismes, élus et collectivités autour des principaux thèmes relatifs à la construction neuve et à la rénovation du bâti existant. Ces visites d'opérations, ouvertes à l'ensemble des partenaires du territoire, services et élus des communes, bailleurs, associations de locataires et partenaires institutionnels, ont été suivies de tables rondes et de moments d'échanges avec les participants, ciblés autour de thématiques spécifiques. Mobilisant un grand nombre d'acteurs du territoire, élus comme techniciens, amicales et habitants, ces moments d'échanges permettent de rapprocher les acteurs de l'habitat autour de réalisations concrètes sur le terrain, d'évolutions urbaines et patrimoniales des quartiers, sur des sujets à enjeux pour la profession.

Vie des instances

- 16 janvier : Bureau
- 26 février : Séminaire du CA
- 26 mars : Bureau
- 17 avril : CA
- 22 avril : Commission plénière Evry Centre Essonne - Val d'Orge
- 24 avril : Commission plénière Melun Val de Seine - Sénart
- 25 avril : Commission plénière Cergy-Pontoise - Val de France
- 29 avril : Commission plénière Paris Saclay
- 24 mai : AG et conférence-débat
- 3 juillet : Bureau
- 3 septembre : Bureau
- 2 octobre : CA
- 16 octobre : Bureau
- 27 novembre : CA
- 19 décembre : Bureau

Les Délégations départementales de l'AORIF ont réuni en 2013 les organismes Hlm à l'occasion des Conférences départementales, à raison de trois réunions dans le 77, 78, 91, 92, 94 et 95, de deux réunions dans le 93 et d'une réunion dans le 75.

Groupes de travail

- Accession sociale à la propriété
- Accompagnement des locataires
- Amiante
- Communication
- Construction locative
- Développement durable
- Directeurs administratifs et financiers
- Emploi, RH
- Logements foyers
- Politiques sociales
- Politiques territoriales
- Rénovation urbaine
- Service de proximité, qualité de service

Rencontres régionales

- 23 janvier : rencontre adhérents AORIF / ERDF
- 4 avril : colloque de l'Observatoire du logement social en IdF
- 23 avril : AG de l'AFFIL
- 15 mai : signature de la convention francilienne d'engagement relative aux emplois d'avenir
- 8-16 juin : Semaine Hlm
- 12 juin : réunion AORIF - DRIHL de bilan du FILLS
- 13 juin : intervention au CRHL sur la mobilisation du foncier public et la question de la VEFA
- 26 juin : rencontre adhérents AORIF / Caisse des Dépôts
- 1er juillet : restitution de l'étude "évolution du métier de gardien"
- 10 juillet : réunion adhérents AORIF / UESL - Action Logement
- 6 septembre : réunion de lancement de la démarche collective d'enquête de satisfaction
- 18 septembre : Conseil social de l'habitat francilien
- 3-4 octobre : participation au Forum Paris pour l'emploi
- 23 octobre : participation du Président à une table ronde aux Assises de l'habitat francilien
- 15 novembre : rencontre bailleurs sociaux / acteurs de l'insertion par l'économique (AORIF / FNARS IdF)
- 26 novembre : conférence de presse de lancement de l'Association Exigence Ascenseurs
- 28 novembre : rencontre à l'occasion des 5 ans de l'AFFIL

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

En ligne sur 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

- Cécile Hagmann, responsable du service Politiques territoriales (en remplacement de Martine Peyrou-Teitgen),
- Julien Leplaideur, responsable du service Politiques sociales - Qualité de service (en remplacement de Magali Vallet),
- Louis-Valère Marielle, chargé de mission départemental 75 (en remplacement d'Adeline Solvar),
- Yasmine Franjulien, chargée de mission départementale 92 (en remplacement de Matthieu Vendomèle),
- Pauline Mouton, chargée de mission départementale 93 (en remplacement d'Adeline Labbassi),
- Claire Micard, chargée de mission départementale 94 (en remplacement de Jean-François Le Néen),
- Aude Bourcereau, chargée de mission départementale 95 (en remplacement de Claire Micard).

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