Ensemble



MUTATIONS Déploiement du Pack mobilité **ATTRIBUTIONS** Accessibilité économique du parc francilien **PARTENAIRES** Interview d'Isabelle Rougier, DRIHL **MGP** Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement: où en est-on?



SOMMAIRE

MUTATIONS

3

Déploiement du Pack Mobilité en Ile-de-France

ATTRIBUTIONS

1

Accessibilité économique du parc francilien : comprendre collectivement ce qui se joue vraiment

PLS

6

Commercialisation des PLS: un défi à relever

OCCUPATION DU PARC

8

Cartographie OPS – Rencontre et modalités de déploiement

PRODUCTION

9

Une production francilienne de logements sociaux en baisse en 2018

PARTENAIRES

10

Interview d'Isabelle Rougier, DRIHL

SANTÉ ET LOGEMENT

Une convention de partenariat entre l'AORIF et l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France

ACCESSION SOCIALE

13

14

Le «Village de l'accession sereine» au salon Immoneuf

RENOUVELLEMENT URBAIN

Organisation et financement des PRIR franciliens

AFFIL

15

L'insertion par le logement : une ambition sous tensions, des solutions par l'union

TERRITOIRES

16

- MGP Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement : où en est-on?
- **Délégation 93 -** Regard neuf 3 : un premier festival riche et coloré
- Délégation 94 Prévention des expulsions locatives dans le Val-de-Marne

Ensemble est une publication éditée par l'AORIF -L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France 15, rue Chateaubriand 75008 Paris - Tél.: 01 40 75 70 15 www.aorif.org - contact@aorif.org

Directeur: Christophe Rabault
Rédacteur en chef: Vincent Rougeot

Ont participé à ce numéro: Pauline Abrieu, Lucie Bodet, Adeline Bombezin, Louise de Verneuil, Odile Fraczek, Yasmine Franjulien, Cécile Hagmann, Thibault Hatton, William Le Goff, Julien Leplaideur, Damien Ravel.

Couverture: © Thibault Darneau - Les Zinc Conception-réalisation: Gavrinis

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



ÉDITORIAL

Union sociale pour l'habitat a approuvé les termes de la conclusion de la «clause de revoyure pour le logement social et les engagements des parties sur la période 2020-2022 » négociée avec le Gouvernement. Les rencontres autour de cette «clause de revoyure » ont été engagées aux vues des indicateurs très inquiétants de la production de logements sociaux et plus généralement du secteur du logement.

En Ile-de-France, la baisse du nombre d'agréments de logements locatifs sociaux, déjà observée en 2017, s'est poursuivie en 2018. En deux ans, leur production a chuté de 20% et ce, dans un contexte où la construction globale de logements a nettement ralenti en 2018, après deux années de progression régulière. L'AORIF rappelle qu'en Ile-de-France, les besoins en logement abordable sont immenses: plus de 720 000 demandeurs sont aujourd'hui en attente d'un logement social, alors qu'il n'y a eu que 73 890 attributions en 2018. Donner les moyens aux organismes Hlm de développer leur patrimoine est donc essentiel pour répondre à cette situation alarmante.

L'accord constitue une avancée indéniable, mais les représentants du Mouvement Hlm continueront de plaider pour que le logement social soit reconnu comme un bien de première nécessité. Il devrait, à ce titre, bénéficier d'une TVA à 5,5% pour l'ensemble de la production et de la rénovation.

Si la conclusion de la clause de revoyure améliore les capacités d'investissement des organismes et leur donne plus de visibilité sur trois ans, elle ne rétablit pas pour autant leur situation financière de façon suffisante pour leur permettre d'atteindre les objectifs de logements sociaux inscrits au SRHH, 37000 agréments par an.

Dans ce cadre complexe, soulignons que d'importants projets, sur lesquels l'AORIF s'est fortement mobilisée depuis plusieurs mois, se concrétisent ou vont se concrétiser dans les prochains mois: le déploiement du « Pack mobilité » en Ile-de-France, le festival *Regard neuf 3* qui se tiendra au mois de juin dans les quartiers d'habitat social de Seine-Saint-Denis et, fin septembre, la présence de notre Association régionale Hlm au Congrès Hlm de Paris. Une actualité chargée et qui traduit le dynamisme de notre mouvement professionnel, dont ce numéro 54 d'*Ensemble* se fait l'écho.

Jean-Luc Vidon

Président de l'AORIF

EN BREF

L'AORIF AU CONGRÈS HLM DE SEPTEMBRE 2019

Le Congrès Hlm de l'USH se tiendra pour sa 80e édition du 24 au 26 septembre 2019 à Paris, Porte de Versailles. Toute l'équipe de l'AORIF est mobilisée pour rendre visible nos actions, nos adhérents et nos territoires. À travers son espace et sa programmation, l'AORIF proposera aux congressistes de porter un regard neuf sur l'Ile-de-France, de

mieux comprendre nos réalités et nos enjeux et de découvrir les solutions apportées par les organismes de logement social aux besoins des habitants, demandeurs, locataires, accédants.



DÉPLOIEMENT DU PACK MOBILITÉ EN ILE-DE-FRANCE

UN ENJEU CLAIR, DE NOMBREUX PARTENAIRES, DEUX SOLUTIONS COMPLÉMENTAIRES

La mobilité résidentielle des ménages logés dans le parc social francilien constitue un enjeu majeur.

Afin de proposer de nouvelles solutions aux 3 millions de locataires du parc social potentiellement concernés, l'AORIF a signé en avril 2018 un engagement-cadre avec l'État et Action Logement, inédit en France, devant favoriser la mobilité résidentielle dans le parc social francilien. Devenu « Pack Mobilité », un dispositif porté collégialement par les partenaires ci-dessus cités, cet engagement a permis la création de deux outils complémentaires, co-pilotés par l'AORIF: le *Protocole Mutations* et *Échanger Habiter*.

ÉCHANGER HABITER, LE DISPOSITIF GRAND PUBLIC POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

Échanger Habiter, la bourse d'échange de logements sociaux [www.echangerhabiter.fr], permet aux locataires de devenir acteurs de leur parcours résidentiel. Chacun d'entre eux, dès lors que son bailleur et le réservataire de son logement sont parties prenantes de ce dispositif, peut s'inscrire sur cette plateforme Internet, chercher les logements qui correspondent à ses attentes et organiser par lui-même des visites. En cas d'accord, les ménages concernés pourront transmettre leurs demandes à leurs bailleurs sociaux afin qu'elles soient examinées par les commissions d'attribution des logements (CAL).

Cet outil est déjà opérant et montre ses résultats. Lancé en octobre 2018 à Paris avec l'impulsion de la Ville, ce dispositif a permis en six mois à plus de 6500 locataires de déposer une annonce. Plus de 125 binômes ont un dossier d'échange en cours d'instruction, et plus de 60 ménages ont déjà déménagé. Au lancement, 12 bailleurs sociaux, représentant plus de 220000 logements sociaux à Paris (soit plus de 95% du parc social parisien), étaient engagés dans la bourse. Un élargissement progressif du dispositif au reste de l'Île-de-France est prévu à partir de juillet 2019, pour un total de 25 organismes et 750000 logements potentiellement mobilisables.

LE *PROTOCOLE MUTATIONS*, UNE APPROCHE COLLABORA-TIVE ENTRE PROFESSIONNELS DE L'ATTRIBUTION

Le Protocole Mutations vise à élargir les perspectives de mobilité résidentielle pour des ménages prioritaires en situation de handicap, de vieillissement, de sur ou de sous-occupation, de mobilité professionnelle, ayant des difficultés dans le paiement de leur loyer ou dont les profils permettraient d'améliorer la mixité sociale au sein du territoire concerné. Pour cela, au sein du parc de chaque organisme Hlm, les bailleurs sociaux pourront réaliser, dans un cadre expérimental de deux ans, des mu-

tations inter-réservataires en faveur de ces ménages. Plus précisément, grâce au protocole, le bailleur pourra mobiliser pour un tour le logement d'un réservataire adhérant au dispositif; ce même réservataire récupérera ainsi automatiquement et "immédiatement" le logement libéré par la mutation.

Lancé en mars 2019, ce protocole ouvrira davantage de perspectives aux organismes Hlm pour répondre aux besoins les plus manifestes des locataires nécessitant une mutation au sein de leur parc. S'appuyant sur une procédure simple, pensée en articulation avec les pratiques déjà à l'œuvre chez les organismes, les bailleurs sociaux ainsi que les réservataires pourront également suivre en totale transparence les mutations et les compensations afférentes au dispositif, via un outil web de suivi (www.protocole-mutations.fr).

AUJOURD'HUI, ÉLARGIR LE PACK MOBILITÉ VERS LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Dès à présent, les deux dispositifs Échanger Habiter et Protocole Mutations sont ouverts sur les contingents des partenaires du Pack Mobilité, à savoir l'État, Action Logement, les contingents propres des bailleurs, ainsi que la Ville de Paris qui a impulsé la création de la bourse. Aujourd'hui, afin d'aller encore plus loin, le Pack Mobilité est présenté à l'ensemble des collectivités territoriales réservataires en Ile-de-France. Une adhésion au Pack est proposée à ces dernières avant la fin de l'été.

Grâce à son adhésion, une collectivité territoriale engagée dans le Pack permettra à un ménage locataire de son parc réservé d'échanger son logement avec un ménage de son parc ou du parc d'un autre réservataire. De plus, elle permettra à un bailleur de mobiliser un logement libéré sur son contingent pour permettre une mutation au titre du protocole. Sur ce dispositif, par souci de cohérence territoriale et de gestion des droits de réservation pour la collectivité mobilisée, les organismes Hlm rechercheront les mutations à l'échelle de la collectivité concernée.

Finalement, c'est une nouvelle manière de faire des attributions de logement social qui se dessine à travers ce Pack Mobilité. Une manière d'œuvrer ensemble, bailleurs et réservataires, à des objectifs partagés, dans le cadre d'une confiance outillée par le suivi et la transparence; et qui donne au demandeur une place désormais centrale. Fière de porter ces changements aux côtés des organismes de logement social, l'AORIF se tient à disposition de tous les partenaires, en premier lieu des collectivités, pour les informer sur les apports concrets, le sens et les attendus du Pack Mobilité en Ile-de-France.

Contacts: Damien Ravel - d.ravel@aorif.org Julien Leplaideur - j.leplaideur@aorif.org

ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC FRANCILIEN:

COMPRENDRE COLLECTIVEMENT CE QUI SE JOUE VRAIMENT

« LOGEMENT ABORDABLE»: LA NOTION TEND À SUPPLANTER DISCRÈTEMENT LA NOTION DE LOGEMENT SOCIAL DANS DE NOMBREUX DISCOURS. SI CELA NE REMET NULLEMENT EN QUESTION L'UTILITÉ SOCIALE DU PARC HLM, CELA DESSINE UN QUESTIONNEMENT DE PLUS EN PLUS FORT QUANT À L'ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE RÉELLE DES LOGEMENTS, NOTAMMENT SOCIAUX, À L'HEURE OÙ LES CONDITIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES DE NOMBREUX FRANCILIENS SE FRAGILISENT.

UN IMPORTANT EFFORT DEMANDÉ EN TERMES D'ATTRIBUTION AUX DEMANDEURS LES PLUS PAUVRES

Le sujet est d'autant plus d'actualité que les objectifs des organismes et partenaires de l'attribution envers le quart des demandeurs les plus pauvres se sont renforcés, de manière à leur assurer un égal accès au logement social, en particulier hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des quartiers de veille. Or, force est de constater que l'effort demandé est important: ces demandeurs appartenant au 1er quartile (1) ne représentent en effet que 12 % des attributions hors QPV, contre près des 25 % attendus hors QPV et hors QVA.

LES LEVIERS SUR LESQUELS AGIR

Les problèmes de fiabilité des informations relatives aux ressources des demandeurs dans le SNE, qui restent déclaratives, expliquent pour partie cet écart. Mais cela ne saurait évacuer l'enjeu pour les organismes d'Ile-de-France d'identifier les véritables leviers sur lesquels agir. Or, la question paraît aussi complexe et sensible que le système général des attributions à la veille de 2020...

En effet, les variables sont nombreuses: la part et les profils de ces demandeurs sur tel ou tel territoire (2) (cf. carte), le poids d'un contingent, tel qu'Action Logement par exemple, dans les attributions d'un organisme (les cibles salariées d'Action Logement n'appartiennent que rarement au 1er quartile), la structure de l'offre en termes de loyers et de charges, ou les pratiques des organismes en matière d'instruction des capacités économiques.



Sur ce dernier point, l'AORIF a déjà mené un travail important avec les organismes, en proposant dès 2016 un premier référentiel pour apprécier ces capacités économiques et calculer le reste-pour-vivre de manière identique entre tous les partenaires de l'attribution. Dans le courant de l'année 2019, ce travail sera même actualisé et amplifié: sur la forme, afin d'avoir des pratiques communes concernant le prélèvement à la source notamment,

sur le fond, pour remettre en perspective ce sujet au regard des lois récentes (LEC, lois de finance 2018, ELAN), dans le contenu, en proposant un socle de valeurs de référence pour le taux d'effort et le reste-pour-vivre.

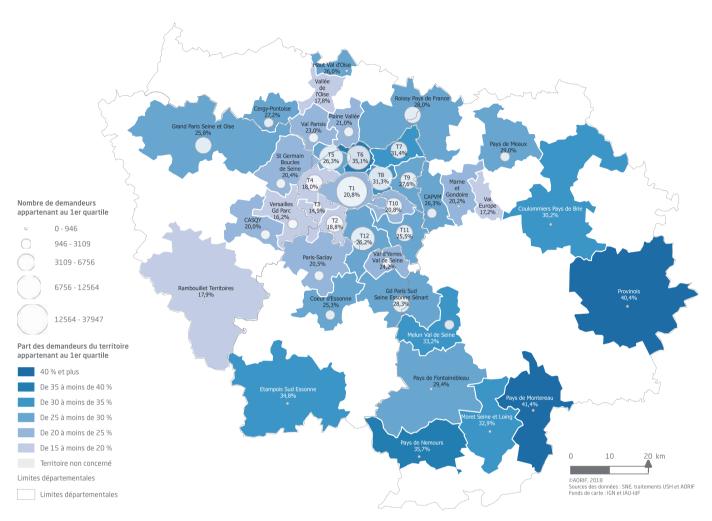
UN ENJEU ANALYTIQUE

A ce stade, la guestion de l'accessibilité économique du parc social apparaît devoir être prioritairement un enjeu analytique, avant de pouvoir en faire un outil de pilotage et d'arbitrage dans le cadre des politiques publiques. En effet, au cours de la dernière année, l'AORIF a recensé pas moins de 8 méthodologies, portées par les bureaux d'études, l'État, les collectivités, quant à l'analyse des capacités d'accueil du parc social en fonction des ressources des demandeurs. Ce foisonnement constitue assurément un enrichissement de notre compréhension collective des enjeux autour de l'accessibilité économique. Mais il met aussi fortement à jour les lacunes que nous avons pour passer d'une analyse à mailles ouvertes, sur la base d'estimations et de généralisations multiples, à une connaissance précise, territoire par territoire, site par site, patrimoine par patrimoine, qui permettrait de calibrer justement les objectifs donnés à chacun pour répondre au plus vite à l'ambition sociale confirmée par la loi ELAN.

LE POIDS DES CHARGES SUR LA QUITTANCE

Dans un contexte où la fragilité des recettes des organismes augmente au même rythme que le budget de l'APL diminue, il conviendrait de mettre collectivement sur la table les impasses repérées par les différents travaux menés jusqu'à présent. D'ores et déjà, une ressort particulièrement: la question des charges

Répartition de la demande exprimée par les ménages du premier quartile en Ile-de-France (au 31/12/2017)



dont le poids sur la quittance, variable selon les patrimoines (et les années de construction notamment), joue très directement sur la solvabilité d'un ménage pour tel ou tel logement, plus parfois que la variable loyers. Mais on pourrait également évoquer le sujet de la dispersion réelle des ménages les plus pauvres disposant entre «zéro euro» et 9 345 €/an/UC, à détailler en fonction des compositions familiales (et donc des typologies).

RÉINTERROGER LES RESPONSABILITÉS DE CHAQUE PARTIE PRENANTE

Pour que le débat entre acteurs s'organise sur des bases saines, c'est-à-dire objectives et partagées, et dépasse ainsi les postures «ils ne veulent pas» vs « on ne peut pas », c'est un chantier essentiel qui se présente collectivement devant nous, depuis la fiabilisation des bases de données (SNE, RPLS, etc.), jusqu'au développement de capacités d'analyses puissantes permettant d'aller au-delà des premières approches statistiques proposées, utiles mais encore insuffisantes. C'est un enjeu d'autant plus fort que, derrière la question de

l'accessibilité économique du parc, c'est tout l'enjeu de l'utilité sociale du parc HLM qui est posé et, plus globalement, de l'exclusion du logement générée par certains marchés immobiliers locaux. In fine, se poser vraiment, et collectivement, la question de l'accessibilité économique revient à réinterroger les responsabilités de chaque partie prenante, des organismes dans leurs pratiques d'attribution, comme des pouvoirs publics face au besoin massif de soutien à une offre de logement (très) abordable.

Contacts: Julien Leplaideur - j.leplaideur@aorif.org
Damien Ravel - d.ravel@aorif.org
Pauline Abrieu - p.abrieu@aorif.org
Adeline Bombezin - a.bombezin@aorif.org

(1) Ménages touchant moins de 9345 €/UC/an.
(2) En Ile-de-France, le 1er quartile est calculé à l'échelle régionale.

LA COMMERCIALISATION DES PLS:

UN DÉFI À RELEVER

L'AORIF S'EST SAISIE DU SUJET DE LA COMMERCIALISATION DES PLS POUR EXPLIQUER LES MÉCANISMES ET CAUSES DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET RECHERCHER DES PERSPECTIVES D'AMÉLIORATION.

a rencontre régionale organisée par l'AORIF le 15 février dernier visait ainsi à mettre en débat les conclusions de l'étude (cf. *Dossier d'Ensemble* n°29 – nov. 2018) et à dépasser le stade des constats pour mener ensemble une réflexion sur les améliorations à engager et sortir ainsi de l'impasse dans laquelle les partenaires franciliens semblent se trouver.

PLS: UN PARC DIFFICILE À COMMERCIALISER

Le parc locatif social francilien est composé de plus de 80 000 logements PLS, soit 6,4% de l'offre locative sociale. Cette part modeste est appelée à évoluer puisque les PLS représentent près d'un quart des agréments délivrés chaque année depuis 2012. La baisse très sensible des agréments de logements sociaux en 2018 ne s'est pas trop ressentie sur les PLS; le PLS reste un produit stable dans les agréments, atteignant près d'un tiers de la production.

Alors même que le parc de PLS se développe, les partenaires font état d'un constat partagé: ce parc est difficile à commercialiser. Plus précisément, les partenaires de l'attribution peinent à identifier des demandeurs répondant aux critères de ressources PLS et donc à louer les PLS au niveau de loyer prévu initialement.

Les difficultés actuelles rencontrées pour commercialiser les PLS semblent avoir deux origines principales. D'une part, des approches de la mixité par l'offre qui ont amené les partenaires à produire des PLS dans les quartiers et territoires précarisés afin d'attirer ou maintenir des classes moyennes manquantes. Il en résulte la constitution d'un parc de logement PLS dans des quartiers peu attractifs et ne disposant pas des aménités qui semblent pourtant nécessaires aux ménages cibles comme a pu le préciser Lydie Launay, maître de conférences en sociologie à l'Université Fédérale de Toulouse dans son propos. D'autre part, le système d'équilibre à l'opération qui encourage les organismes à prévoir quelques logements en PLS dans chaque opération afin d'en améliorer l'équilibre financier. Il en résulte une répartition non discriminée des PLS sur le territoire régional.

DEUX DÉFIS: ASSURER LA GESTION DU PARC EXISTANT ET PENSER LA PRODUCTION NOUVELLE

Les partenaires font donc face à deux défis parallèles: assurer la gestion du parc existant en renforçant les efforts de commercialisation, en structurant la recherche de candidats bien au-delà de la demande répertoriée sur le SNE et en cherchant des leviers d'attractivité pour les logements PLS, et penser la production nouvelle de manière plus soutenable en ciblant au mieux les localisations, les typologies et les répartitions par contingent.

Face à ces défis, les partenaires identifient des freins, au premier rang desquelles la difficulté de considérer le sujet comme prioritaire au milieu de la somme des contingences actuelles. Pour passer des réponses ponctuelles et individuelles à une réponse collective plus intégrée, il s'agirait de lever le cloisonnement et de mettre en action toute la chaîne de responsabilité. On peine à iden-

tifier un chef de file autre que les EPCI dans le cadre de leur PLH pour jouer ce rôle, mais la fragilité des gouvernances n'est pas propice à la structuration de politiques volontaristes en la matière à court terme. L'équation économique, à laquelle font face les organismes Hlm et leurs financeurs, est un second frein à une approche plus raisonnée du développement des PLS et son ciblage sur des micro-marchés favorables.

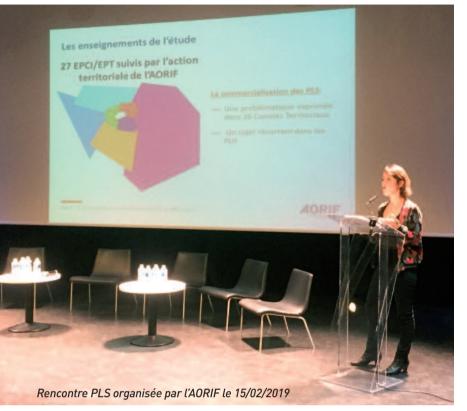
Mais les opportunités sont réelles. La prise de conscience collective s'est faite, chacun recherche des solutions à son échelle et sur son segment de responsabilité, les intervenants l'ont tous démontré nettement. Certains cadrent d'intervention des partenaires évoluent: gestion en flux des contingents ou recherche d'équilibre à une échelle plus large que l'opération. Si ces perspectives sont porteuses de risques, elles ouvrent quelques opportunités

pour une meilleure réponse aux défis posés par le PLS. Enfin, les partenaires semblent tous prêts à construire des solutions innovantes pour apporter des réponses, que ce soit en termes de gestion de la demande, de conception des produits, de démarche de commercialisation ou encore de constitution de bouquets de services associés au logement...



UNE DEMANDE RÉELLE MAIS UN DÉFICIT D'IMAGE DU LOGEMENT SOCIAL

Après un rapide rappel des conclusions de l'étude produite par l'AORIF, Lydie Launay, maître de conférences en sociologie, Université Fédérale de Toulouse, a présenté les résultats de ses recherches sur les rapports des demandeurs de logement et des occupants de logements PLS à leur logement. Cette étude permet



de confirmer deux intuitions fortes. La demande existe bien pour des logements aux loyers du niveau des PLS, notamment dans le cœur de l'agglomération, même si elle ne s'exprime que faiblement sur le fichier des demandeurs de logement. La faiblesse relative de l'expression de cette demande peut être reliée au déficit d'image du logement social pour les ménages qui relèvent de ce niveau de revenu. Habiter dans un logement social est parfois vécu comme un vecteur de déclassement social pour des ménages qui aspirent souvent à accéder (ou ré-accéder) à la propriété. Le système d'attribution est considéré comme trop rigide, trop peu à l'écoute des envies des ménages qui s'attendent, au regard du niveau de loyer, à un service plus individualisé. Le PLS est ainsi une bonne réponse temporaire dans les parcours résidentiels, mais plus marginalement un point d'aboutissement satisfaisant.

UN PRODUIT PERMETTANT AUX TERRITOIRES D'ATTEINDRE LEURS OBJECTIFS SRU ET AUX ORGANISMES D'AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE DE LEURS OPÉRATIONS

Les acteurs franciliens réunis en table-ronde convergent sur la difficulté grandissante à identifier des ménages demandeurs de PLS dans le Système national d'enregistrement de la demande (SNE), notamment sur le contingent mal logé de l'État. Ils partagent la nécessité d'une approche territoriale très fine dans la programmation de l'offre pour s'inscrire sur les segments de marché favorables. Le PLS peut facilement entrer en concurrence avec le logement intermédiaire et l'accession à la propriété et échapper à sa cible initiale. Pour autant, le PLS est un produit intéressant, il permet aux territoires d'atteindre leurs objectifs fixés dans le ca-

dre de la loi SRU et permet aux organismes d'améliorer l'équilibre économique de leurs opérations.

DES SOLUTIONS MIXTES, À PENSER À COURT ET MOYEN TERME

Les solutions qui doivent être imaginées par les partenaires sont nécessairement mixtes. Elles doivent apporter des réponses immédiates aux difficultés de commercialisation du parc existant et amener les partenaires à une approche plus raisonnée du développement. Les acteurs franciliens sont proactifs pour chercher des solutions à court et moyen termes, en pensant les répartitions des droits de réservation, en renforçant les démarches de commercialisation vers les demandeurs, de professionnalisation des personnels de proximité, les efforts de communication vers les entreprises et leurs salariés et en pensant la production de PLS dans un temps plus long. Dès lors, la vente Hlm et la gestion en flux des contingents peuvent apparaître comme des leviers pour une meilleure adaptation de l'offre à la demande et plus encore aux besoins des territoires, même si elles sont aujourd'hui porteuses de risques pour les opérateurs et les territoires.

La rencontre régionale a mis en évidence la forte émulation des acteurs pour chercher chacun de leur côté des réponses à leur difficulté de commercialisa-

tion des PLS et ne pas rester en situation d'impasse. Il conviendrait maintenant de construire des réponses collectives, mais l'éclatement de la gouvernance en Ile-de-France et l'étendue des chantiers ouverts sur les politiques du logement rendent plus ardue l'émergence de ce sujet dans les territoires. À ce titre, l'initiative portée par les organismes Hlm du Val de Marne pour sensibiliser les maires du département est remarquable.

Contacts: Adeline Bombezin - a.bombezin@aorif.org Cécile Hagmann - c.hagmann@aorif.org

56% des occupants de logement PLS sont sous plafonds PLAI (données recueillies auprès des OLS membres du groupe de travail, soit un échantillon de 206 000 LLS). 3,9% de taux de de taux mois de vacance de vacance vacance (+ 1,9 pt par rapport pour les PLS commerciale aux PLUS/PLAI) post 2010

CARTOGRAPHIE OPS - RENCONTRE ET MODALITÉS DE DÉPLOIEMENT

n lien avec le GIP SNE, EOHS et l'USH, l'AORIF a organisé le 14 février une rencontre sur la cartographie de l'occupation sociale du parc (OPS) qui s'adressait aux bailleurs sociaux et aux services locaux de l'État. L'objet de cette rencontre était de présenter le projet et les modalités de son déploiement.

QU'EST-CE QUE LA CARTOGRAPHIE OPS?

Suite à une étude préalable menée par l'USH en 2016, le projet de cartographie OPS a été lancé au sein du GIP SNE en 2017. Cette cartographie a pour but de répondre aux objectifs du titre II de la loi Égalité et Citoyenneté en permettant un meilleur pilotage des attributions de logements sociaux et une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux. Elle se veut ainsi être un outil au service des politiques d'attribution et de mixité.

La cartographie OPS mettra à disposition des organismes et de leurs partenaires des indicateurs statistiques cartographiés relatifs à l'occupation sociale du parc (à partir de données issues de l'enquête OPS) et aux caractéristiques des logements (RPLS). Les données présentées dans l'outil cartographique seront anonymisées et accessibles à plusieurs échelles (depuis l'échelle de la résidence, si l'utilisateur dispose des droits d'accès, jusqu'à l'échelle nationale pour tous les utilisateurs).

LES ÉTAPES DE DÉPLOIEMENT DE LA CARTOGRAPHIE OPS

EOHS, maître d'œuvre de la collecte des données et de leur fiabilisation, a contacté les organismes franciliens en janvier afin d'expliquer les modalités de téléversement des données sur le portail de cartographie OPS:

- après avoir créé son compte, le bailleur utilisateur accepte électroniquement la convention de mise à disposition des données au GIP SNE et les conditions d'utilisation du portail;
- l'organisme téléverse le fichier OPS 2018 au logement complet à l'échelle de son patrimoine sur la région.

La collecte durera jusqu'à fin avril 2019. En cas de questions sur le téléversement, les organismes doivent contacter EOHS.

Après vérification des données et anonymisation de la base de données, EOHS calculera les indicateurs d'occupation sociale et vérifiera la cohérence des données, en lien avec l'AORIF si besoin. Une fois la cartographie OPS stabilisée en Ile-de-France, une réunion de présentation du portail aux EPCI et EPT sera organisée. Le portail sera ensuite ouvert aux EPCI et EPT de la région, après signature d'une convention.

L'ENJEU POUR LES BAILLEURS

Les bailleurs pourront contribuer plus activement à l'élaboration des politiques intercommunales d'attribution en fournissant des indicateurs à des échelles plus fines, et en participant à l'analyse des données. Ils pourront en outre bénéficier d'éléments statistiques cartographiés sur leur patrimoine. Une fois la cartographie OPS mise en place, les organismes n'auront plus à transmettre les données via le pack OPS, dispositif mis en place par l'AORIF en 2017 pour permettre la transmission de données OPS aux collectivités dans un cadre sécurisé. Ils ne seront donc plus sollicités par les collectivités pour transmettre les données et l'anonymisation des données OPS sera directement assurée par le GIP SNE.

UN ENJEU DE FIABILISATION DES BASES DE DONNÉES

Aujourd'hui, le défi est celui de la fiabilisation des bases de données nationales (RPLS, OPS, infocentre SNE). Les politiques publiques d'attribution sont en effet déterminées par les renseignements contenus dans ces bases. L'enjeu est donc immense : il est dans l'intérêt de chaque organisme mais aussi dans l'intérêt collectif de réussir la campagne de la cartographie OPS, et en parallèle de veiller au bon renseignement du RPLS et de l'infocentre SNE, à l'heure où les objectifs quantitatifs se multiplient et où la loi Elan oblige à la gestion en flux des contingents (ce qui rend indispensable une connaissance fine des contingents).

L'AORIF met à disposition des bailleurs, sur son «site adhérents», les documents présentés lors de cette journée professionnelle.

Contacts: William Le Goff - w.legoff@aorif.org Pauline Abrieu - p.abrieu@aorif.org

QUELLES DIFFÉRENCES ENTRE L'ENQUÊTE OPS ET LES DIFFUSIONS QUI EN DÉCOULENT?

Tous les deux ans, depuis 2012, les locataires du parc Hlm sont tenus de répondre à une enquête, envoyée par les bailleurs, sur les caractéristiques des occupants du logement, dite « enquête OPS ». Après avoir collecté les réponses aux questionnaires, les organismes transmettent à l'État les données agrégées à la commune pour permettre la rédaction d'un rapport au Parlement. Depuis la loi ELAN, l'article L. 442-5 du CCH mentionne la mission du GIP-SNE relative à la cartographie de l'occupation sociale du parc: les organismes sont tenus de transmettre les données de l'enquête OPS au logement. Cette transmission de données ne se substitue pas à la transmission de données agrégées à la commune. Dans l'attente de la mise en place de la cartographie OPS, l'AORIF a mis en place un « pack OPS » 2017 qui vise à encadrer la transmission de données par les organismes aux collectivités. Dans ce cas, celle-ci est facultative et les informations transmises doivent être anonymisées et secrétisées. En 2019, l'envoi de données agrégées aux collectivités via ce pack ne saurait se substituer à la transmission de données détaillées au GIP-SNE.

UNE PRODUCTION FRANCILIENNE DE LOGEMENTS SOCIAUX

EN BAISSE EN 2018

À TRAVERS UN COMMUNIQUÉ DE PRESSE DIFFUSÉ EN FÉVRIER DERNIER, L'AORIF A ALERTÉ SUR LA BAISSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ILE-DE-FRANCE ET SUR LA MENACE D'UNE AUGMENTATION DE LA RLS.

n Ile-de-France, les besoins en logement abordable sont immenses: plus de 720 000 demandeurs sont aujourd'hui en attente d'un logement social, alors qu'il n'y a eu que 73 890 attributions en 2018. Donner les moyens aux organismes Hlm de développer leur patrimoine est essentiel pour permettre à plus de demandeurs d'accéder à un habitat abordable.

UNE BAISSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ILE-DE-FRANCE POUR LA 2^E ANNÉE CONSÉCUTIVE

En Ile-de-France, la baisse du nombre d'agréments de logements locatifs sociaux, déjà observée en 2017 (30 183 en 2017 pour 35 977 en 2016), s'est poursuivie en 2018 avec 28 830 agréments délivrés dont 8 862 PLAI, 10 602 PLUS et 9 366 PLS (source: SI-SAL/DHUP-DRIHL IdF).

En deux ans, la production de logements sociaux a chuté de 20 % en Ile-de-France. Il faut remonter à 2014 pour retrouver un nombre d'agréments inférieur à 29000.

Le chiffre de production 2018 ne représente que 78% de l'objectif de 37000 agréments annuels inscrit pour la durée du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH 2018-2023). Cet objectif, fixé au regard des besoins des Franciliens, a été confirmé lors de la séance du CRHH du 13 décembre dernier. Si les représentants de l'AORIF ont soutenu cet objectif fondé sur les besoins, ils ont rappelé que son atteinte supposait que les organismes disposent des moyens financiers nécessaires.

Or, la baisse constatée de la production s'inscrit dans le contexte de réduction des capacités d'investissement des organismes résultant de la mise en place des mesures de la loi de finances 2018 : Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) compensant les baisses d'APL pour les locataires du parc social et hausse de TVA (de 5,5 % à 10 %) sur la construction sociale. Ces mesures ont contribué, dès leur an-

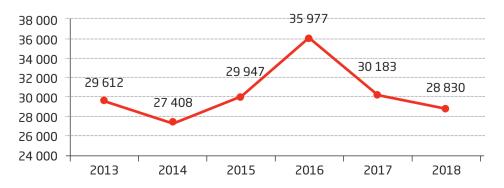
nonce à l'été 2017, au ralentissement de la production.

DES ORGANISMES HLM QUI RESTENT MOBILISÉS MALGRÉ LA MISE EN PLACE DE LA RLS ET LA HAUSSE DE LA TVA

La baisse de production en 2018 est toutefois modérée (-4,5%), si on la compare à celle de 2016 à 2017 (-17%), ce gui montre que les bailleurs sociaux franciliens restent fortement mobilisés. Et ce, dans un contexte où la construction globale de logements a nettement ralenti en 2018, après deux années de progression régulière: en Ile-de-France le nombre de logements sociaux et privés autorisés (89200) a baissé de 9,3% par rapport à 2017 et celui des logements commencés (78 400) a baissé de 5,1 %. La dynamique immobilière s'essouffle mais les organismes Hlm, avec une baisse de production plus modérée, résistent, en particulier concernant les logements en PLAI qui restent stables entre 2017 et 2018. L'effort d'adaptation des organismes et la mobilisation de mesures d'accompagnement de la Banque des Territoires (Caisse des dépôts et consignations) et d'Action Logement ont permis de limiter, en 2018, les impacts négatifs des mesures de la loi de finances.

Mais les perspectives sont inquiétantes pour les années à venir. Si les mesures budgétaires, initialement prévues pour 2020, avaient été appliquées, c'est toute la chaîne du logement qui aurait été impactée. C'est pourquoi le Mouvement Hlm a réaffirmé collectivement auprès des pouvoirs publics son opposition à la trajectoire prévue.

Logements locatifs sociaux agréés en Ile-de-France



«DANS LE CONTEXTE DE L'ILE-DE-FRANCE,

IL EST ESSENTIEL DE DONNER UN HORIZON CLAIR AUX ACTEURS»

Le développement ambitieux de

l'offre de logement social

demeure plus que jamais

contexte de demande qui

d'une tension importante

un impératif dans un

reste forte et en

sur le marché du

logement francilien.

progression, ce qui

traduit la persistance

INTERVIEW D'ISABELLE ROUGIER, DIRECTRICE RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE DE L'HÉBERGEMENT ET DU LOGEMENT (DRIHL).

Alors que les besoins de logements sociaux en Ile-de-France ne se démentent pas, l'AORIF a récemment alerté sur la baisse de la production et sur la menace d'un doublement de la RLS. Quels leviers apparaissent pertinents pour poursuivre un développement ambitieux de l'offre et soutenir la mobilisation des organismes Hlm?

Il convient tout d'abord de souligner que cette diminution de l'ordre de 4,3 % du nombre d'agréments de logements sociaux en

2018 masque des efforts conséquents sur la production de PLAI dont le nombre d'agréments se maintient. Le développement ambitieux de l'offre de logement social demeure plus que jamais un impératif dans un contexte de demande qui reste forte (718 000 demandeurs de logements sociaux au 31 décembre 2018). Ce nombre important, et en progression (+5 % sur les deux dernières années), traduit la persistance d'une tension importante sur le marché du logement francilien.

Dans ce contexte, le préfet de Région a souhaité porter une réflexion avec les acteurs du développement de l'offre de logements réunis au sein COMEX Logement, sur les leviers de court-moyen terme pour maintenir le niveau de production nécessaire. 2019 sera la dernière

année du triennal SRU, ce qui est de nature à inciter les Élus concernés à autoriser les opérations à vocation sociale. L'approche des élections municipales en 2020 induit cependant un facteur d'incertitude.

L'enjeu est de mieux accompagner l'appareil productif dans sa capacité à dégager les marges nécessaires à la construction neuve et à la rénovation urbaine. C'est pourquoi l'État souhaite s'engager dès à présent avec ses partenaires dans une démarche de simplification des demandes d'agrément et de financement.

Pour 2019, les enveloppes départementales sont désormais connues, et les opérateurs en seront informés très rapidement. Nous veillerons tout particulièrement au lissage des demandes d'agrément afin de ne pas retarder la mise en production des logements financés. Les porteurs de projet auront ainsi la faculté de déposer leurs dossiers du 1er avril au 15 octobre.

J'insiste toutefois sur le fait que l'octroi des agréments davantage au fil de l'eau ne sera possible que si les bailleurs sociaux déposent régulièrement des dossiers complets avec des plans de financement fiabilisés. La mise à disposition des enveloppes PLS par la Caisse des dépôts et consignations dans les prochaines semaines doit le permettre.

Afin de mieux adapter la production de logements sociaux à la demande exprimée par les Franciliens, nous demanderons par ailleurs aux bailleurs sociaux d'intégrer davantage de petites typologies dans leurs projets, ce qui permettra également de densifier les opérations.

Notre effort portera enfin sur le développement du logement intermédiaire, segment complémentaire du logement social,

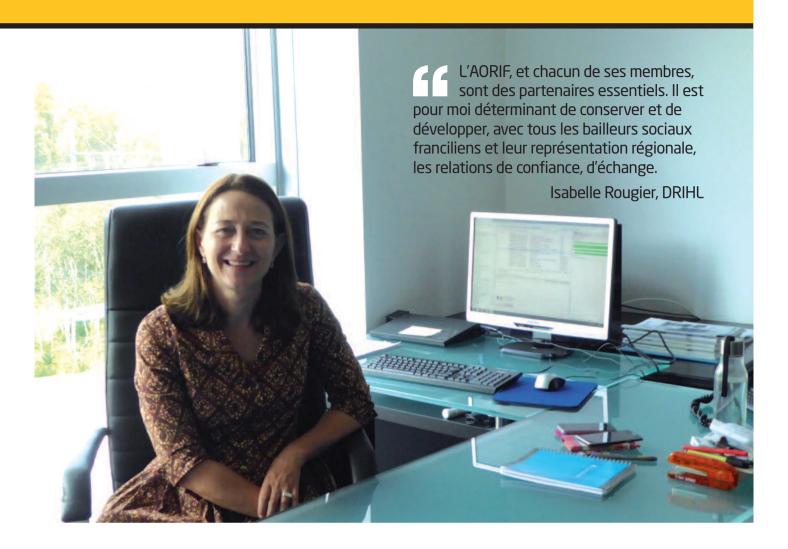
notamment par la définition de territoires stratégiques et d'objectifs de production. C'est l'objet du groupe de travail de l'ORHH réuni le 6 mars dernier. Comme pour le logement social, les services de l'État s'organisent pour faire converger leurs pratiques d'instruction et lisser la délivrance d'agréments de manière à mieux répartir les lancements de chantiers dans l'année.

Les objectifs de construction du SRHH ont été reconduits pour la période 2019-2023. Quelles sont d'après vous les voies et moyens pour que ces objectifs puissent s'inscrire dans les territoires?

Dans le contexte de l'Ile-de-France, il est essentiel de donner un horizon clair aux

acteurs, et je me félicite à ce titre de l'adoption définitive du volet du SRHH qui précise, pour les prochaines années, les objectifs territorialisés en matière de production de logements. L'État veillera à ce que ces objectifs se traduisent dans les PLHI et dans le futur PMHH. Il restera par ailleurs particulièrement vigilant à la mise en œuvre de la loi SRU qui impacte significativement notre territoire compte-tenu des enjeux de rééquilibrage de l'offre.

La loi ELAN propose des outils opérationnels aux collectivités locales, notamment les projets partenariaux d'aménagement (PPA) et les grandes opérations d'urbanisme (GOU). Nous veillerons à ce que les élus soient informés de ces nouveaux outils et les inviterons à s'en saisir. L'État veillera également au respect, dans les documents d'urbanisme, du socle national des normes, et de lui seul.



Nous devons par ailleurs mobiliser les territoires de projets (ZAC, quartier de gares...) et regarder la possibilité d'anticiper certaines opérations. Les aménageurs d'Ile-de-France (EPA, Grand Paris Aménagement...) seront consultés à cette fin.

Dans le contexte actuel de contrainte des finances publiques et de réforme des politiques d'attribution, comment construire le partenariat avec les différents acteurs, opérateurs et pouvoirs publics, afin d'améliorer les conditions d'accès au logement dans notre région? Dans une région marquée de fortes contraintes (coût du foncier, concurrence entre production sociale et autres segments de la production...) et

d'immenses besoins en matière d'accès au logement, la construction d'un partenariat étroit entre les différents acteurs (État, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations...) aux différentes échelles territoriales est indispensable.

Notre défi est de concrétiser davantage ces partenariats à l'échelle intercommunale pour que puissent émerger des politiques intercommunales du logement ambitieuses, en capacité de répondre aux besoins du territoire comme aux enjeux de solidarité régionale.

Je me félicite de l'adoption définitive du volet du SRHH qui précise, pour les prochaines années, les objectifs territorialisés en matière de production de logements. L'État veillera à ce que ces objectifs se traduisent dans les PLHI et dans le futur PMHH.

C'est tout l'enjeu des conférences intercommunales du logement qui devront aboutir dans les prochains mois à la mise en place de conventions intercommunales d'attribution précisant les modalités de mise en œuvre des priorités en matière d'accès au logement. L'amélioration de cet accès pour les ménages prioritaires implique que soit travaillée dans ce cadre la question de l'accompagnement des ménages.

Enfin, avez-vous un message à faire passer aux adhérents de l'AORIF? Comment concevez-vous le travail partenarial avec notre Association régionale?

L'AORIF, et chacun de ses membres, sont des partenaires essentiels. Il est, pour moi, déterminant de conserver et de développer, avec tous les bailleurs sociaux franciliens et leur représentation régionale, les relations de confiance, d'échange et, j'oserai dire, de co-construction sur bon nombre de sujets, afin de mieux répondre aux besoins des Franciliens.

UNE CONVENTION DE **PARTENARIAT ENTRE L'AORIF ET L'ARS IDF**

L'AORIF ET L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ IDF, ONT SIGNÉ UNE CONVENTION DE PARTENARIAT LE 21 NOVEMBRE 2018. OBJECTIFS: AMÉLIORER LA SANTÉ ET LES CONDITIONS DE VIE DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL ET AMÉLIORER LA CAPACITÉ DES BAILLEURS SOCIAUX À FAIRE FACE À DES SITUATIONS COMPLEXES.

LES HLM, À L'INTERSECTION DE NOMBREUX DÉFIS QUI TRAVERSENT LA SOCIÉTÉ

Loin d'être anodin, ce partenariat nouveau est l'occasion d'affirmer encore un peu plus le rôle particulier que joue depuis longtemps le logement social dans la société française. S'il s'agit bien de la première convention entre l'ARS-IdF et l'AORIF, le lien entre Hlm et santé est beaucoup plus ancien. En effet, l'hygiénisme, tournant majeur en matière de santé publique, a joué un rôle fondamental dans la promotion des habitations à bon marché. La lutte contre les taudis, et les maladies qui les accompagnent, telles que la tuberculose, a dans le même élan donné un coup d'accélérateur à l'affirmation du logement social dans notre société.

À sa manière, ce partenariat vient mettre en lumière ce rôle particulier du mouvement Hlm, en interaction avec des acteurs d'horizons bien divers : de l'emploi (notamment l'acteur majeur qu'est Action Logement), de l'insertion (avec des collaborations avec des fédérations telles que la Fédération des Acteurs de la Solidarité avec laquelle nous entretenons désormais un lien continu à travers l'AF-FIL), de l'environnement, de la « mise en ville » des territoires (notamment au travers de la centaine de projets de rénovation urbaine menés en Ile-de-France avec le soutien de l'ANRU). En tant qu'Association régionale des organismes de logement social, nous sommes en dialogue permanent avec les collectivités et pouvoirs publics, depuis les intercommunalités jusqu'aux ministères, sans omettre les départements et la Région.

UN OBJECTIF PRIORITAIRE: L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE DES PERSONNES LOGÉES

Pour tout le monde, donc aussi les locataires du parc social francilien, la santé au quotidien n'est pas seulement un enjeu mais une priorité de fait. En tant que bailleurs investis durablement dans la gestion d'immeubles et de sites, la responsabilité des organismes appelle donc à rechercher l'amélioration des conditions de vie des personnes que l'on loge. C'est un souci travaillé par la profession dans les cadres plus classiques de leur activité, par exemple en matière de mobilité résidentielle, mais aussi à travers d'autres types de solutions, montées en partenariat.

AMIANTE, PUNAISES DE LIT, SANTÉ MENTALE, HABITAT INCLUSIF...

Avec l'implication de notre Association régionale, c'est l'occasion de franchir une, voire plusieurs étapes supplémentaires. L'occasion aussi d'aborder des sujets qui concernent tous les gestionnaires de biens immobiliers, bien au-delà du logement social, mais sur lesquels, grâce à cette organisation collective des bailleurs, il est possible d'avancer. Citons ici l'exemple de l'amiante, thème extrêmement sensible, sur lequel l'AORIF, avec l'appui d'acteurs compétents, participe depuis quelques années déjà à professionnaliser les interventions. Dans le même ordre d'idées, les « punaises de lit », problématique touchant jusqu'aux universités, hôtels, cinémas et mobilisant jusqu'au Préfet de Région, ont retenu l'attention commune de l'AORIF et de l'ARS Ile-de-France pour croiser leurs réflexions et compétences propres. Cette collaboration enclenchée sans attendre la présente signature est une réussite, avec des outils à destination des professionnels (guide USH, UNAFO, AORIF) et une recherche lancée par les bailleurs sociaux et la Ville de Paris, pour trouver des solutions plus durables encore, grâce aux compétences du CSTB et l'hôpital Avicenne.

Demain, dès 2019, c'est le sujet de la santé mentale qui doit faire l'objet d'un partenariat resserré au niveau régional. Les expériences locales, particulièrement intenses et reconnues dans les Yvelines, dans les 13e et 20e arrondissements de Paris, ou encore à Plaine Commune, et d'autres encore, invitent à réfléchir comment généraliser et pérenniser les éléments clés de ces démarches qui souffrent encore trop souvent de l'étiquette d'expérimentations, quand bien même elles ont fait leur preuve. Dans les mois à venir, ARS, AORIF, avec les CLSM, le secteur de la psychiatrie, les bailleurs, vont s'activer pour convaincre qu'il existe des leviers pour apporter des réponses à ces troubles psychiques divers face auxquels professionnels de proximité et voisinage se trouvent encore trop souvent démunis.

Autre enjeu fondamental: l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Sur ce dernier point: plus d'1 locataire du parc social sur 5 a plus de 65 ans. Il s'agit d'un enjeu évident pour les bailleurs, comme le soulignent les liens croissants entre l'AORIF et la CNAV. Plus globalement, l'habitat inclusif reste un sujet ouvert, qui interroge la question du développement de nouveaux services à destination des plus fragiles.

Bref, les objets de partenariat ne manquent pas, avec demain aussi les liens entre parcours résidentiels et parcours de soin, la qualité de l'air intérieure, etc.

Contacts:

Julien Leplaideur - j.leplaideur@aorif.org Damien Ravel - d.ravel@aorif.org

ACCESSION SOCIALE





LE «VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE»

AU SALON IMMONEUF

L'OPÉRATION « VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE » S'EST DÉROULÉE UNE SECONDE FOIS, DU 29 AU 31 MARS 2019, À L'OCCASION DU SALON IMMONEUF QUI S'EST TENU À LA PORTE DE VERSAILLES.

LE SUCCÈS DE LA PREMIÈRE ÉDITION A INCITÉ À RENOUVELER CETTE ANNÉE L'EXPÉRIENCE

L'an dernier, c'étaient neuf opérateurs qui avaient constitué ce « Village de l'accession sereine » co-animé par l'AORIF et la Fédération des Coop'HLM. Ce village comptait pour un quart du total des exposants. Ce premier événement avait permis de faire connaître les produits de l'accession sociale à la propriété aux 12 000 visiteurs. Le succès de cette édition était aussi commercial : de nombreux prospects et rendez-vous avaient été obtenus, à partir des 2 000 logements en accession sociale proposés. Mais ce sont aussi de nombreuses réservations de logements qui avaient été déclenchées lors de ce salon ainsi qu'au cours des mois qui ont suivi.

11 OPÉRATEURS FRANCILIENS POUR PRÉSENTER LES ATOUTS D'UNE ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

Cette année, sous le pilotage de la Fédération des Coop'HLM, ce sont onze opérateurs Hlm d'Ile-de-France (Arcade, Coopimmo, Domendi Maison D'en France, Expansiel Promotion, Gambetta Ile-de-France, Les Habitations Populaires, Logih - Logicap, Logipostel, Quadral, Terralia, Vilogia Premium) qui ont présenté aux visiteurs les atouts d'une accession sereine à la propriété: la garantie d'une qualité de construction à des prix maîtrisés (35 % moins chers que la moyenne francilienne), la sécurisation des accédants à la propriété (garantie de relogement, de rachat du bien etc.). Une conférence a aussi été proposée, intitulée « Lo-

cation-accession, TVA à 5,5 %, le bail réel solidaire: solutions pour devenir propriétaire ». C'est ainsi que le nouveau dispositif nommé Bail Réel Solidaire (BRS) a été valorisé.

L'AORIF, la Fédération des Coop'HLM et les opérateurs présents au village de l'accession sereine ont informé et conseillé les visiteurs sur l'offre immobilière proposée et les engagements de la profession pour sécuriser leur projet d'accession à la propriété. Les visiteurs du village ont aussi eu l'occasion d'utiliser une cartographie interactive des projets immobiliers et de participer aux conférences qui ont porté sur l'accession sereine et sécurisée à la propriété. Un espace COOP'HLM en région a également été mis en place, afin de permettre aux visiteurs de visualiser quelques offres partout en France (Les Coopératives d'Hlm Axanis, BFC Promotion Habitat, Habitat Coopératif de Normandie et Rhône Saône Habitat).

Contacts: William Le Goff - w.legoff@aorif.org Odile Fraczek - o.fraczek@aorif.org



ORGANISATION ET FINANCEMENT

DES PRIR FRANCILIENS

À LA SUITE DE L'ANNONCE DU DOUBLEMENT DU BUDGET ALLOUÉ AU NOUVEAU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE (NPNRU), UN RECENSEMENT DES BESOINS DE CRÉDITS COMPLÉMENTAIRES POUR FINANCER LES PROJETS D'INTÉRÊT RÉGIONAL (PRIR) LES PLUS AMBITIEUX EN II E-DE-FRANCE A ÉTÉ RÉALISÉ.

LA MISE EN PLACE D'INSTANCES D'INSTRUCTION DES PRIR

Les 43 PRIR sont répartis en deux groupes.

Le groupe A est constitué de PRIR dont l'allocation des ressources (222 M€) est déléguée à la préfecture d'Ile-de-France, par l'analyse en Réunion Technique Partenariale Régionale (RTP-R) et la validation de la convention par un comité d'engagement départemental.

Ce groupe renvoie lui-même à deux sous-ensembles :

- A.1: les 8 projets régionaux dont les besoins nécessitent plus de 7 M€ de concours financiers. L'enveloppe plafond a été approuvée au niveau national correspondant à 102 M€. Cette enveloppe couvre 87,5 % des besoins initiaux des projets.
- A.2: les 22 projets régionaux dont les besoins nécessitent moins de 7 M€ de concours financiers. L'enveloppe plafond s'élève à 120 M€.

Le groupe B concerne 12 PRIR instruits par l'ANRU, mais où la DRIHL participe à la RTP nationale afin de bien définir l'articulation entre Projet d'intérêt national (PRIN) et PRIR. 285 M€ sont alloués pour soutenir ces projets.

La RTP-R n'existe qu'en Ile-de-France afin d'accélérer la mise en œuvre de l'ANRU 2 dans un contexte financier contraint. Elle doit avoir un «effet accélérateur»: le niveau d'arbitrage est régional; il ne s'ajoute pas à un niveau existant. Le Préfet d'Ile-de-France en fait un enjeu personnel. Elle prend deux formes qui s'organisent de la façon suivante:

• Une réunion stratégique partenariale semestrielle est organisée et présidée par le Préfet de Région afin de faire un point d'avancement du NPNRU et de s'assurer d'une réponse adéquate aux grands enjeux qui doivent guider le nouveau programme: diversification de l'offre en QPV, reconstitution de l'offre sociale et très sociale à l'échelle intercommunale ou métropolitaine, stratégie de relogement en lien avec l'installation des conférences intercommunales du logement.

 Une réunion technique d'examen des projets, en charge de l'examen des dossiers, se réunira autant que de besoin en fonction de la remontée des projets à instruire avant la finalisation de la convention par un comité d'engagement local départemental.

ÉTAT DE VALIDATION DES PRIR (À FIN 2018)

Seuls 36 quartiers sur les 46 doivent passer en réunion technique régionale. La Réunion régionale d'examen des projets a pu expertiser 10 projets depuis mai 2018: 8 projets du groupe 3 et 2 projets du groupe 1.

Si l'on considère les projets du groupe 3, les 8 projets expertisés représentent 34 % des 23 projets à valider de cette catégorie. 6 projets ont été validés pour un montant de concours financier global de 32,7 M€, soit 27 % de l'enveloppe allouée à ce groupe.

Les 2 projets expertisés du groupe 1 respectent les montants plafonds alloués par le Comité d'engagement national de l'ANRU. 5 projets du groupe 2 devraient être examinés en réunion technique régionale en fonction de leur état d'avancement. Les 10 autres seront examinés par le comité d'engagement de l'ANRU car en lien ou au voisinage direct de PRIN.

Sur ces 36 quartiers, 12 ont été validés avec un montant plafond, soit 33 % des projets. Les engagements opérationnels dans les projets validés: 32 755 930 sur les 120 M€ de concours financiers de l'ANRU soit 27 % de l'enveloppe. ●

Contacts: Louise de Verneuil - l.deverneuil@aorif.org William Le Goff - w.legoff@aorif.org

Les 6 projets validés du groupe 3 (sur les 23 projets)

Ville	Quartier	Concours financiers	Subventions	Prêts
lvry-sur-Seine	Gagarine	7 000 000	5 102 200	1 897 800
Torcy	L'Arche Guedon	5 252 688	4 552 288	700 400
Courcouronnes	Le Canal	6 829 634	3 438 763	3 390 871
Nanterre	Petit Nanterre	4 163 251	2 804 851	1 358 400
Saint-Ouen	Michelet-Les Puces-Debain	4 413 927	4 382 927	31 000
Tremblay-en France	Tremblay Grand Ensemble	5 096 430	3 119 830	1 976 600
Total		32 755 930	23 400 859	9 355 071

L'INSERTION PAR LE LOGEMENT:

UNE AMBITION SOUS TENSIONS, DES SOLUTIONS PAR L'UNION

n s'interrogeant sur les transformations et perspectives d'action des acteurs de l'hébergement et du logement en lle-de-France lors de la 7º journée régionale de l'AFFIL le 12 décembre dernier, les participants ont réinterrogé et confirmé l'intérêt d'un tel espace de mise en réseau et de rencontres, qui participe au décloisonnement et à la fluidité entre les secteurs.

LA MISE EN ŒUVRE DU LOGEMENT D'ABORD EN ILE-DE-FRANCE: PLAIDOYER POUR UNE APPROCHE GLOBALE

En 2018, la mise en œuvre de la RLS, la loi Élan ou encore les restrictions budgétaires durement subies par les CHRS ont bouleversé les acteurs de l'insertion par le logement, renforçant la difficulté à monter des opérations et faire vivre durablement les dispositifs, dans ce contexte de tension extrême entre hébergement et logement. Or, la mise en œuvre du Logement d'Abord en Ile-de-France implique une ambition politique forte de l'État et des territoires, une réflexion sur les moyens accordés aux acteurs pour mener à bien leur mission de production et d'accompagnement, et la mobilisation de tous les acteurs, notamment du parc privé, pour proposer du logement abordable. Autant d'enjeux qu'ont partagés les acteurs de l'insertion dans leur diversité -AORIF, FAS IdF, Acteurs du Logement d'Insertion et Action Logement) – lors de la table-ronde de cette 7e journée. Pour conclure à ce besoin commun d'intensifier encore la collaboration entre acteurs interdépendants face à la crise francilienne. Cette journée a également été l'occasion d'aborder deux travaux phares de l'AFFIL, le premier finalisé en 2018, le 2^e s'accélérant en 2019.



LE GUIDE «FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT»

Ce guide, diffusé lors la journée, témoigne de la volonté des bailleurs et des associations à dialoguer et à agir ensemble pour faciliter l'accès au logement pour tous, dans un contexte de Logement d'Abord. Dans certains cas, un accompagnement, plus ou moins renforcé, pourra être nécessaire pour l'appruyer dans l'appropriation et la gestion

de son logement.

Ce guide est un outil pour aider à qualifier ce besoin en accompagnement afin de mobiliser, le cas échéant, les outils et moyens adaptés. Il est donc destiné à tous les opérateurs qui œuvrent pour l'accès et le maintien des personnes dans le logement de droit commun: les professionnels sociaux des associations, des



services sociaux ou des bailleurs accompagnant les ménages, mais aussi les intervenants dans le circuit des attributions (notamment les réservataires et membres des CAL).

TRAVAUX CONJOINTS POUR DÉVELOPPER LA MOBILISATION DE BÂTIS DÉDIÉS À L'HÉBERGEMENT INTERCALAIRE

L'hébergement intercalaire fait référence à tous les projets, de courte ou moyenne durée, qui mobilisent, notamment pour une structure d'urgence, des terrains ou locaux provisoirement entièrement ou partiellement inoccupés, pour des raisons variées : en attente de démolition ou de réhabilitation, projet en cours de définition, de reconversion, blocage temporaire dans l'occupation du sol et du bâti...

Ainsi, pour un bailleur, l'hébergement intercalaire est une manière d'optimiser l'utilisation d'un bâti entre deux usages en apportant des réponses rapides au nombre croissant de personnes à la rue. Pour les adhérents de l'AFFIL, cette mobilisation intercalaire de bâtis existants doit permettre de proposer des conditions dignes d'accueil à des personnes hébergées et un accompagnement adapté.

Les travaux actuellement menés par les adhérents de l'AFFIL avec le cabinet FORS portent sur l'analyse de sept projets emblématiques, et aboutiront dans quelques mois à la rédaction d'un outil pédagogique pour mobiliser les élus, d'un socle d'engagements partenariaux pour les futures opérations et d'un guide méthodologique afin d'accompagner la mise en œuvre de ces projets. Ces outils ainsi que les résultats de l'étude seront présentés lors d'une rencontre à destination des adhérents et élus locaux, en partenariat avec la DRIHL.

Contact: Lucie Bodet - lucie.bodet@affil.fr

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

PLAN MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT: OÙ EN EST-ON?

a loi Métropole du Grand Paris, créée en janvier 2016, est chargée d'élaborer un Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) dont l'adoption permettra le transfert des compétences en matière de politiques du logement, d'aides financières au logement social, d'actions en faveur du logement social et en faveur des personnes défavorisées, ainsi que des compétences en matière d'aménagement.

Initialement attendu pour le 31 décembre 2018, le législateur a prolongé les délais donnés à la Métropole pour finaliser son PMHH. Les PLH qui étaient exécutoires au 31 décembre 2015 le restent jusqu'à adoption du PMHH. Cette solution transitoire permet d'éviter un vide juridique mais entretient des politiques disparates et datées, sur un territoire qui a besoin de cohérence et de projection.

UN PROJET DE PMHH QUI A ÉTÉ PRÉSENTÉ DÉBUT AVRIL AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le projet de PMHH a été arrêté pour la première fois par le Conseil métropolitain le 28 juin 2018. Ce document a été soumis à l'avis des 131 communes constitutives de la MGP, ainsi qu'aux EPT. Une seconde version a été formalisée et présentée aux personnes publiques associées dont l'AORIF, le 4 avril 2019. Suite aux échanges en séance, le PMHH devrait faire l'objet de derniers ajustements en vue d'emporter une majorité plus large auprès des maires et EPT, ainsi que le soutien de l'État et des partenaires, la délibération du Conseil métropolitain a été reportée « sine die » par le Président de la Métropole.

L'EXPRESSION DE LA VOLONTÉ DES MAIRES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Le projet présenté se veut être l'expression de la volonté des maires en matière de politique du logement et de l'hébergement. Partant des intentions et des besoins des communes, ainsi que des engagements portés dans les PLH préexistants, la Métropole a produit un PMHH au plus près des volontés et capacités de ses élus locaux tout en les inscrivant dans une dynamique collective vertueuse. Ce faisant, elle prend le risque de s'éloigner des attentes, notamment quantitatives, des partenaires régionaux qui ont produit un Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) porteur d'exigences en matière de développement et de rééquilibrage de l'offre à l'échelle métropolitaine.

DES OBJECTIFS AMBITIEUX MAIS PEU DE MOYENS FINANCIERS ALLOUÉS

Le PMHH se structure autour de 6 axes qui permettent à la MGP

de répondre à l'ensemble des attendus de la politique métropolitaine: développement de l'offre, réponses aux besoins, parcours résidentiels de l'hébergement jusqu'à l'accession, rénovation du parc – notamment thermique – et lutte contre l'habitat
indigne et les copropriétés dégradées... La Métropole y affiche
des ambitions fortes et une bonne prise en considération des enjeux auxquels seront confrontés tant les territoires que les habitants de la Métropole: maîtrise du foncier, aide aux maires bâtisseurs, outils de maîtrise des prix de sortie des opérations,
parcours résidentiels dans le parc social, mobilisation des logements vacants, soutien à l'offre d'hébergement, fluidification
du parcours hébergement/logement, amélioration et performance énergétique du parc... Ces ambitions manquent pour le
moment de moyens financiers et humains.

UN PMHH QUI POINTE L'UTILITÉ D'UNE MÉTROPOLE FORTE

Si les moyens restent à identifier, les ambitions affichées et la cohérence des actions proposées mettent bien en évidence la nécessité d'une Métropole en pilotage des enjeux en matière d'habitat et de logement. Dans son PMHH, la Métropole nous donne à voir ce que pourrait être une politique métropolitaine structurée et ambitieuse au service de ses territoires et, plus largement, du territoire régional. Tiraillée entre les élus qui attendent plus de rééquilibrage et d'engagements et ceux qui contestent son rôle régulateur, la Métropole joue avec la validation de son PMHH un moment crucial de sa construction. De sa capacité à faire émerger un consensus politique au plus près des ambitions portées par le SRHH, dépend l'avenir et l'installation de la MGP comme acteur incontestable des politiques du logement en Ile-de-France.

UNE AMBITION TROP FAIBLE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOCIALE

La Métropole présente des objectifs de production en-deçà des objectifs minimums préconisés dans le SRHH. Le projet de PMHH n'apporte de réponse qu'à 82 % de l'objectif de production de logements locatifs sociaux (18 700 logements pour un objectif de 22 700) et inscrit une production neuve tout logement à 90 % des objectifs (35 130 contre 38 760). En outre, la répartition de ces objectifs entre les EPT et communes au regard des enjeux majeurs de rééquilibrage de l'offre au sein de la MGP n'engage que faiblement le rééquilibrage. Certains territoires ne prennent pas pleinement leur part à l'effort de construction.

Contact: Cécile Hagmann - c.hagmann@aorif.org

DÉLÉGATION 94

PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DANS LE VAL-DE-MARNE

UNE JOURNÉE PROFESSIONNELLE DÉDIÉE À LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

La préfecture et le Département du Val-de-Marne ont organisé le 19 février 2019 une journée professionnelle dédiée à la prévention des expulsions locatives dans le Valde-Marne qui a rencontré un grand succès. L'AORIF et les bailleurs sociaux du Val-de-Marne s'y sont mobilisés pour faire état de leur engagement et de leur expertise grandissante en la matière.

La salle des fêtes de la Préfecture du Valde-Marne était comble pour l'ouverture de cette journée professionnelle qui a réuni plus de 600 participants. Cette initiative, lancée dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte départementale de prévention des expulsions signée en 2018, visait à réunir l'ensemble des partenaires de l'habitat et de l'action sociale pour favoriser l'interconnaissance, le partage de pratiques et la coordination des acteurs.

LES BAILLEURS ET L'AORIF IMPLIQUÉS

Les bailleurs et l'AORIF se sont largement impliqués dans cette journée qui s'articulait autour d'interventions, de tables rondes et d'un espace de stands institutionnels. Dans les tables rondes, les représentants d'organismes ont pu mettre en avant l'évolution des métiers des bailleurs sociaux ces dernières années. Ils ont en effet développé leurs capacités d'action en matière de suivi social par le recrutement, la professionnalisation et la sensibilisation des équipes. Les bailleurs tâchent aujourd'hui d'être en repérage des premières fragilités pour intervenir de manière précoce sur les situations d'impayés et prévenir ainsi l'expulsion locative. Cela exige une bonne coordination avec l'ensemble des partenaires et dispositifs existants afin d'assurer les bons relais. Ils ont surtout insisté sur le fait que l'objectif premier du bailleur so-



cial reste de trouver des solutions pour favoriser le maintien dans les lieux. En effet, au regard de la vocation sociale des organismes, l'expulsion est toujours un aveu d'échec.

PRÉSENTATION DU «CLUB SOCIAL ET CONTENTIEUX»

Sur le stand AORIF qui a reçu de nombreuses visites, les organismes Hlm ont donné à connaître une initiative proprement val-de-marnaise: le «Club Social et Contentieux». Cette communauté professionnelle inter-bailleurs créée en 2016 est



constituée d'une variété de collaborateurs impliqués dans la prévention des expulsions (responsables de gestion locative, conseillères sociales, chargés de recouvrement, etc.). Elle permet d'échanger sur les enjeux liés à la mise en œuvre des politiques sociales et contentieuses pour les organismes Hlm. À la fois lieu de partage de bonnes pratiques et de remontée de problématiques communes, le club social et contentieux a surtout vocation à impliquer les partenaires des bailleurs pour améliorer le fonctionnement des dispositifs de prévention des expulsions. De nombreuses rencontres sont ainsi organisées avec les acteurs clés de la prévention des expulsions dans le département (CAF, juges d'instance, Banque de France, etc.), participant ainsi à la structuration d'une relation partenariale décisive pour améliorer la coordination et la complémentarité des interventions.

Contact: Thibault Hatton t.hatton@aorif.org

DÉLÉGATION 93

REGARD NEUF 3: UN PREMIER FESTIVAL RICHE ET COLORÉ AU SEIN DU PARC HLM DE SEINE-SAINT-DENIS



UN FESTIVAL EN ÉTOILE, PORTÉ PAR 18 ORGANISMES HLM ET COORDONNÉ PAR L'AORIF

Organiser un premier festival artistique au sein du patrimoine Hlm situé en Seine-Saint-Denis, tel est le défi quelque peu inédit qu'ont souhaité relever 18 organismes Hlm implantés sur le département, représentant près de 80 % du parc social de Seine-Saint-Denis. Accompagnés par l'AORIF, qui pilote et coordonne le projet, ils décuplent leur énergie pour que tout soit prêt lors de l'ouverture du festival, programmé du 5 au 15 juin 2019.

La démarche n'est pas neutre. Le territoire, qui compte parmi les plus précarisés de France, fait l'objet, encore aujourd'hui, d'une stigmatisation très prégnante. Les quartiers populaires, dans lesquels se concentre une grande partie du parc social géré par les bailleurs, sont

particulièrement visés. Dix jours durant, originalité et poésie seront de mise pour attiser la curiosité des habitants et du grand public, réveiller les sens, surprendre et rendre les habitants fiers de leur quartier. En contribuant au rayonnement et à la valorisation du territoire, la première édition de «Regard neuf 3, les Hlm au rendez-vous de la création» cherche donc – modestement – à faire évoluer le regard du grand public et des médias sur le 93 et à véhiculer une image positive, créative et dynamique des Hlm et de leurs locataires.

Regard neuf 3 devrait se dérouler au sein de 25 sites, répartis sur 16 communes implantées de façon équilibrée sur les 4 EPT du Département.

UNE PROGRAMMATION ÉCLECTIQUE

Danse acrobatique sur façade, spectacle de son et lumière, fanfare sur les toits, représentation théâtrale, dégustations culinaires, ou encore déambulations dans un cadre architectural emblématique sont quelques-unes des disciplines artistiques et culturelles identifiées à ce stade qui rythmeront le parcours. Une importance majeure est accordée à la place des habitants dans et autour des projets, afin d'éviter de «plaquer» une programmation hors sol.

UN « EMBLÈME POUR LES HLM »

Afin de donner à ce festival multi-sites une cohérence d'ensemble et une identité visuelle forte, les bailleurs ont souhaité organiser un concours ouvert aux artistes ayant un attachement au territoire de la Seine-Saint-Denis, afin d'imaginer l'« emblème » de la première édition.

Soutenu par les services du IN Seine-Saint-Denis – la marque de territoire créée en 2016 par le Conseil départemental pour promouvoir une autre image du département et valoriser ses talents –





le concours a capitalisé pas moins de 2000 votes sur ses réseaux sociaux.

C'est finalement le projet «Tous en lumière» porté par Gonzague Lacombe, Laure du Faÿ et le studio Polysémique, qui a remporté l'adhésion du public. Leur projet? Venir apposer une anamorphose en trompe-l'œil sur les façades des bâtiments concernés par le festival et organiser des ateliers «prises de vue» ludiques et participatifs avec les habitants du quartier. Cette signalétique rayonnante et vivante, qui pourra aussi être apposée en hauteur, a vocation à être visible de loin pour capter l'attention et faire venir à elle.

UNE INITIATIVE SOUTENUE

L'événement a reçu un accueil favorable des Collectivités et de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis. D'autres partenaires institutionnels ou publics tendent à soutenir la démarche. L'AORIF continue de prospecter pour trouver des soutiens de la part de Fondations et Mécénats, afin de donner aux organismes les moyens de leur ambition.

Le festival *Regard neuf 3* s'inscrira dans le cadre de «la Semaine de l'innovation Hlm», rendez-vous citoyen organisé par l'Union sociale pour l'habitat depuis 2013.



UNE COMMUNICATION CHAPEAU DU FESTIVAL

Quai 36, un collectif de street-artistes franciliens, a été missionné pour accompagner les organisateurs sur le volet communication du festival: kit communication, vidéo teasing, relations presse, etc. Regard neuf 3 devrait faire parler de lui par-delà les frontières des quartiers Hlm inscrits dans le festival. Déjà, l'identité graphique a été dévoilée aux partenaires du projet lors d'un petit-déjeuner en février. Un site internet dédié au festi-

val ainsi qu'une page Facebook et Instagram devraient ouvrir au grand public début mai.

LES DATES: DU 5 AU 15 JUIN 2019

Regard neuf 3 se déroulera du 5 au 15 juin 2019. Le festival tirera sa révérence, à travers une cérémonie de clôture, le vendredi 14 juin: table-ronde réunissant acteurs de la culture et institutionnels et prestation artistique en plein air devraient rythmer l'après-midi et le début de soirée.

Regard neuf 3 bouscule les codes et proposera pour la première fois en Ile-de-France un festival dont les scènes ne sont autres que les lieux de vie des habitants des quartiers populaires du département. Ne manquez pas cet événement!

Contact: Yasmine Franjulien y.franjulien@aorif.org

CHIFFRES-CLÉS

- 1 nom: Regard neuf 3
- 10 jours de festivités: du 5 au 15 juin 2019
- 18 organismes Hlm
- 25 sites Hlm concernés
- 30: le nombre d'artistes/de compagnies d'artistes
- 93: terre d'accueil du festival

DÉPLOIEMENT DU PACK MOBILITÉ EN ILE-DE-FRANCE





En lle-de-France, la mobilité résidentielle des ménages logés dans le parc social constitue un enjeu majeur. Afin de proposer de nouvelles solutions aux 3 millions de locataires du parc social potentiellement concernés, l'AORIF a signé en avril 2018 un engagement-cadre avec l'État et Action Logement. Devenu « Pack Mobilité », cet engagement partenarial a permis la création de deux outils complémentaires, co-pilotés par l'AORIF: le *Protocole Mutations* et *Échanger Habiter*.

A l'heure où le Pack Mobilité est élargi aux collectivités territoriales, c'est une nouvelle manière de faire des attributions de logement social qui se dessine à travers lui. Fière de porter ces changements aux côtés des organismes de logement social, l'AORIF se tient à disposition de tous les partenaires pour informer, documenter et rendre compte de cet ambitieux projet.

Informations sur le site de l'AORIF:

www.aorif.org/ressource/deploiement-du-pack-mobilite-en-ile-de-france/