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

ENGAGEMENT POUR LA QUALITÉ DE L'HABITAT SOCIAL DANS LE VAL-DE-MARNE

Promotion de la Maîtrise d'ouvrage Hlm et d'un cadre partagé de qualité des opérations en VEFA

La maîtrise d'ouvrage directe des organismes Hlm : la qualité de l'habitat et la gestion du long terme au service de vos administrés

La maîtrise d'ouvrage directe est au cœur de la vocation sociale première des organismes HLM : construire du logement abordable de qualité. Or dans un contexte de tension sur leurs équilibres financiers[1], les bailleurs sociaux du Val-de-Marne souhaitent valoriser cette dimension essentielle de leur métier qui recèle de nombreux atouts.

Un niveau de qualité exemplaire

Depuis de nombreuses années, la qualité de la production locative sociale tranche avec l'image des grands ensembles à laquelle on l'associe. À l'avant-garde des évolutions en matière de construction et terrain d'expérimentation des nouvelles normes environnementales et procédés techniques, **le secteur Hlm produit un habitat non seulement abordable, mais aussi d'une qualité qui le distingue nettement de l'habitat privé** (ex : en Ile-de-France, la part de résidences en étiquette énergétique A/B est 4 fois plus importante dans le parc social que dans l'ensemble des résidences principales[2]).

Une fonction régulatrice

L'explosion des coûts du foncier, dans le Val-de-Marne comme dans le reste de l'Ile-de-France, génère une tension considérable sur le marché du logement. Les organismes Hlm n'appliquant pas de marge commerciale, ils sont dès lors un outil au service des stratégies de régulation foncière portées par les maires : **donner un accès direct au foncier aux organismes Hlm permet d'éviter les phénomènes de spéculation et de surenchère** qui peuvent à terme contribuer à évincer des familles implantées de longue date sur la commune.

Le souci du long terme

Les bailleurs sociaux s'engagent dans la durée au service de vos habitants, et intègrent ce souci du temps long dans la conception de leurs opérations. Contrairement aux promoteurs privés, ils ont à assurer la gestion patrimoniale et locative d'ensembles immobiliers qu'ils construisent ou acquièrent pour une durée d'au moins 40 ans. **Anticipant les enjeux de gestion de long terme, ils accordent une importance toute particulière à la qualité et à la durabilité de leurs constructions ainsi qu'à la maîtrise des charges.**

Des savoir-faire éprouvés

Les bailleurs sociaux savent aujourd'hui porter à la fois **des opérations globales d'envergure,** proposant une diversité de produits (logement locatif social, logement locatif intermédiaire, accession sociale à la propriété), et **de petites opérations complexes montées en dialogue étroit avec les élus locaux.** Ces savoir-faire éprouvés leur confèrent une **capacité d'adaptation à tout environnement** pour concevoir les architectures les plus appropriées aux contextes urbains et aux besoins et usages des habitants.

Dans un contexte de fragilisation économique de la profession Hlm, **les bailleurs sociaux du Val-de-Marne invitent les maires du département à faire confiance à la maîtrise d'ouvrage directe pour développer leur offre sociale,** notamment sur les opérations d'envergure où elle sait être performante et compétitive. Soutenir la maîtrise d'ouvrage directe c'est conforter les capacités de production propres des organismes Hlm, éviter l'inflation des coûts du foncier et garantir la prise en compte des enjeux de qualité de l'habitat sur le long terme. ***In fine*, c'est le locataire qui bénéficie de cette plus-value de la maîtrise d'ouvrage Hlm.**

(1) Les mesures instaurées par la loi de finances 2018 (dont la Réduction de loyer de solidarité) représentent une perte de 6 milliards d'euros sur la période 2018-2020 pour les organismes HLM.

(2) Sources : SDES/DRIEA RPLS au 01/01/2018; (hors logements non conventionnés des EPL), traitement AORIF pour le parc social ; Insee, Phébus, Pegase, recensement de la population 2013, Fidéli 2015 pour les résidences principales.

La production locative sociale par les promoteurs privés : un encadrement au service des locataires

Une part grandissante de la production locative sociale est aujourd'hui assurée par la promotion privée dans le cadre d'opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)[1]. La puissance commerciale et les pratiques offensives de la promotion privée leur permettent en effet d'accéder à de très nombreux fonciers, souvent au prix d'une inflation grandissante.

Or, les travaux animés par l'AORIF dans le département ont révélé que dans les opérations en VEFA, **les organismes Hlm rencontraient des difficultés à faire appliquer les mêmes standards de qualité que ceux mis en œuvre dans leurs opérations gérées en maîtrise d'ouvrage directe.**

Pour faire face à cette situation défavorable aux locataires du parc Hlm, les bailleurs sociaux Val-de-Marnais se sont accordés pour **définir un socle de prescriptions techniques** qu'ils souhaitent collectivement voir appliquer par la promotion privée dans le cadre des opérations locatives sociales produites en VEFA. Ces prescriptions peuvent correspondre à :

- des critères de qualité du logement et des parties communes, donc de **confort de vie** pour les locataires du parc Hlm ;
- des **enjeux de gestion locative** de long terme (facilité d'entretien, sécurisation…) ;
- un souci de **maîtrise des loyers et des charges** pour les habitants du parc social.

Elles vont globalement dans le sens de l'intérêt de vos administrés, et constituent un niveau d'exigence que les organismes Hlm du département appliquent à leurs propres constructions. Vous trouverez ci-jointe une grille détaillée de ces prescriptions communes des bailleurs sociaux du département dont certains critères d'importance vous sont détaillés ci-dessous :

Périmètre	Critère	Objectif
Conception de l'immeuble	Superposer l'infrastructure et la superstructure Rationnaliser l'implantation des gaines et équipements	Maîtriser les coûts de construction et les charges, faciliter la gestion du bâti et réduire les nuisances
Planchers	Chape acoustique obligatoire pour tous les logements	Assurer une bonne isolation acoustique des logements
Certification	NF Habitat HQE Logement, RT 2012 au min. -10% et préconisée à -20%	Participer à l'atteinte des objectifs de développement durable
Conception des appartements	Epaisseur des cloisons séparatives des pièces privatives de 70 mm minimum	Qualité du logement (acoustique), confort des locataires
Conception des salles de bain	Carrelage au sol et faïence toute hauteur dans les douches	Eviter les dégâts des eaux, faciliter l'entretien et maîtriser les coûts de remise en état

En tant que maires, et autorité compétente pour délivrer les permis de construire, vous disposez de leviers pour assurer à vos administrés une offre de logements de qualité et adaptée à leurs besoins :

- réguler le marché immobilier et assurer une qualité durable de l'habitat social en confiant une part de la production locative sociale à la maîtrise d'ouvrage Hlm (y compris en portant ce message auprès des aménageurs intervenant sur votre territoire) ;
- peser auprès des promoteurs pour que les standards de qualité du logement social soient respectés dans le cadre des opérations sociales en VEFA (par exemple en annexant la grille de prescriptions techniques à une éventuelle « charte promoteurs » en vigueur sur votre commune).

(1) En 2018 : 48,8% des opérations neuves dans le Val-de-Marne et 58,6% en Île-de-France (Source : Bilan 2018 du CRHH).

Porté par la délégation AORIF du Val-de-Marne

et soutenu par les organismes Hlm :

GroupeValophis

idf Habitat UN LOGEMENT POUR TOUS

3F Groupe ActionLogement

logial OPH

cdc habitat

Seqens Groupe ActionLogement

ICF HABITAT LA SABLIÈRE SNCF IMMOBILIER

Office Public de l'Habitat de vitry sur seine

RATP HABITAT

semise

antin résidences

OPH-VILLEJUIF

Immobilière du Moulin Vert

vilogia

1001vies habitat

COOPÉRER POUR HABITER

OPH Office Public de l'Habitat Villeneuve-Saint-Georges

Espacil Habitat Groupe ActionLogement

Office Public de l'Habitat Ivry-sur-Seine

RIVP

IRP Membre de HABITAT RÉUNI

Kremlin-Bicêtre Habitat Office Public de l'Habitat

Opaly OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ARCUEIL-GENTILLY

Cachan Habitat oph

LogiRep Groupe PolyLogis

BATIGERE en ILE-DE-FRANCE