Ensemble

LA REVUE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE HLM IDF - N°57 - DÉC. 2020

LOGEMENT SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE: DES ORGANISMES ENGAGÉS AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS

PARC SOCIAL EN IDF
Une offre abordable qui loge un quart des Franciliens

INFOGRAPHIE
Une offre diversifiée des organismes de logement social
Double page détachable

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
L'urgence d'agir face au réchauffement climatique

PROXIMITÉ
Mobilisés pour améliorer la qualité de service, le cadre de vie, la tranquillité et la sécurité

SERVICES
Les Hlm, bien plus qu'un bail

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

SOMMAIRE

AORIF 3
L'association des organismes de logement social d'Île-de-France

PARC SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE 4
Une offre abordable qui loge un quart des Franciliens

TERRITOIRES 6
Des organismes présents au quotidien et dans la durée

OBSERVATION 8
Des outils d'observation sur les marchés locaux de l'habitat

IDÉES NEUVES 9
Un nouveau regard sur le logement social en Ile-de-France

INFOGRAPHIE 10
Une offre diversifiée des organismes de logement social

FONCIER 12
L'action foncière des bailleurs sociaux

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE 13
L'urgence d'agir face au réchauffement climatique

PROXIMITÉ 14
Mobilisés pour améliorer la qualité de service, le cadre de vie, la tranquillité et la sécurité

SERVICES 16
Les Hlm, bien plus qu'un bail

ATTRIBUTION 17
Un système d'attribution au-devant de profonds changements

INTERCALAIRE 18
Habitat « intercalaire » et « modulaire »

MOBILITÉ 19
Satisfaire les demandes de mobilité résidentielle

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 contribué à ce numéro : Florent Berger, Benoît Charles, Océane Cirera, Louise de Verneuil, Odile Fraczek, William Le Goff, Louise Malplat, Damien Ravel, Laura Schmitlin.
Conception-réalisation : Gavrinis
N° ISSN : 1762-908X
Imprimé sur papier PEFC

ÉDITORIAL

Le logement est un sujet essentiel pour la vie quotidienne des Franciliennes et des Franciliens. En Île-de-France, la situation est alarmante. Le logement privé reste inabordable pour beaucoup de ménages et le logement social apparaît comme l'unique solution accessible à une large frange de la population. Mais l'offre n'est pas à la hauteur des besoins. Les attributions continuent de baisser du fait du blocage des parcours résidentiels et la production de logements sociaux régresse fortement, alors que la demande ne cesse de s'accroître : plus de 736 000 ménages sont aujourd'hui en attente d'un logement social.

La crise sanitaire que nous vivons a de fortes répercussions sociales et économiques. Elle a permis de mesurer l'impact des inégalités, liées au travail, au lieu d'habitat, à la qualité de celui-ci, à l'accès aux services de proximité… Elle a aussi permis de montrer que, dans les périodes de difficultés, les organismes de logement social répondent toujours présents. Cette crise doit conduire à accélérer la mise en œuvre d'une politique de l'habitat qui permette de résorber beaucoup plus rapidement l'insuffisance de l'offre et les déséquilibres territoriaux dans notre région.

"Nous sommes des acteurs du territoire sur lesquels les élus peuvent compter en permanence."

Les collectivités locales sont les premiers partenaires des organismes de logement social et doivent être plus que jamais les promoteurs du logement abordable et durable. Les organismes ont besoin des élus pour retrouver leurs capacités à agir.

À travers ce numéro de la revue *Ensemble* et à travers la campagne « Idées neuves », nous avons pour ambition de montrer que, dans tous les territoires, les bailleurs sociaux franciliens peuvent apporter des réponses adaptées aux situations locales et sont en capacité de proposer des solutions pour les jeunes, les étudiants, les familles, les salariés, les personnes âgées, les personnes en situation d'urgence, les personnes isolées… Nous sommes des gestionnaires présents dans la durée, et aussi des fournisseurs de services collectifs et individuels. Des acteurs du territoire sur lesquels les élus peuvent compter en permanence ! ●

Jean-Luc Vidon
Président de l'AORIF

L'ASSOCIATION DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL D'ILE-DE-FRANCE

UNE IDENTITÉ EN 5 LETTRES

Association
Nous rassemblons les organismes franciliens de logement social, qui se sont regroupés pour défendre et représenter la profession aux différentes échelles territoriales.

Organismes de logement social
Syndicat professionnel, nous travaillons pour nos adhérents qui appartiennent aux 4 familles d'organismes composant le mouvement Hlm (OPH, ESH, Coopératives d'Hlm, Sacicap). Les EPL peuvent être membres associés.

Région
L'AORIF est l'association régionale Hlm d'Île-de-France, membre de la Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR) et du mouvement national Hlm incarné par l'Union sociale pour l'habitat (USH).

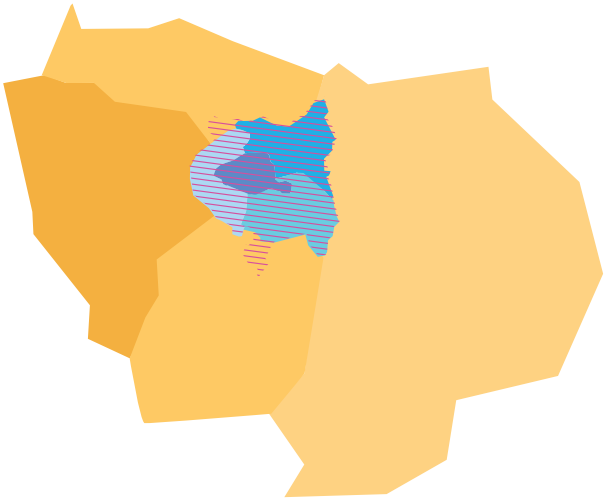
Ile-de-France
Nous travaillons sur un territoire atypique, qui connaît une tension très forte en termes de logement, ce qui confère une responsabilité importante aux organismes franciliens de logement social.

NOTRE MISSION

L'AORIF joue à la fois un rôle d'appui professionnel auprès de ses adhérents dans leurs missions d'intérêt général et de représentation au niveau régional, départemental et intercommunal. Elle est en charge de la déclinaison régionale et territoriale des grandes priorités nationales, représente les organismes de logement social dans les différentes instances de décision et de réflexion et défend les intérêts de la profession auprès des partenaires institutionnels, politiques et financiers.

NOTRE ORGANISATION TERRITORIALE

L'AORIF est organisée à différentes échelles territoriales : régionale, départementale et intercommunale. Historiquement représentée par une délégation à l'échelon du département, l'AORIF est aussi présente depuis 2016 à l'échelle intercommunale. L'AORIF c'est une équipe de 22 personnes. À l'échelon régional, les collaborateurs interviennent pour définir des cadres d'intervention pour les organismes dans l'ensemble des champs d'activités de ces derniers : attributions, gestion sociale, développement, gestion de proximité, sécurité, développement durable, renouvellement urbain, observation, communication...



Au sein du pôle territorial, les collaborateurs interviennent pour co-construire les politiques territoriales de l'habitat avec les partenaires départementaux et les intercommunalités.

PARTENARIAT

L'AORIF est partie prenante du Mouvement Hlm. L'Union sociale pour l'habitat (USH) regroupe quatre Fédérations d'organismes Hlm, ainsi que la Fédération des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR). L'AORIF fait partie de la FNAR, lieu d'expression de l'action territoriale du Mouvement Hlm. Notre Association régionale joue un rôle d'interface dans un environnement complexe d'acteurs multiples. Avec les autres acteurs du logement en Île-de-France, l'AORIF travaille de façon suivie dans un certain nombre de structures ou d'instances :

- à l'échelle régionale : AFFIL, CRHH, CSHF, Observatoires (OLS, ORF), Réseau des partenaires de l'habitat en Île-de-France...
- et dans les territoires, à l'échelle départementale et à l'échelle intercommunale. ●

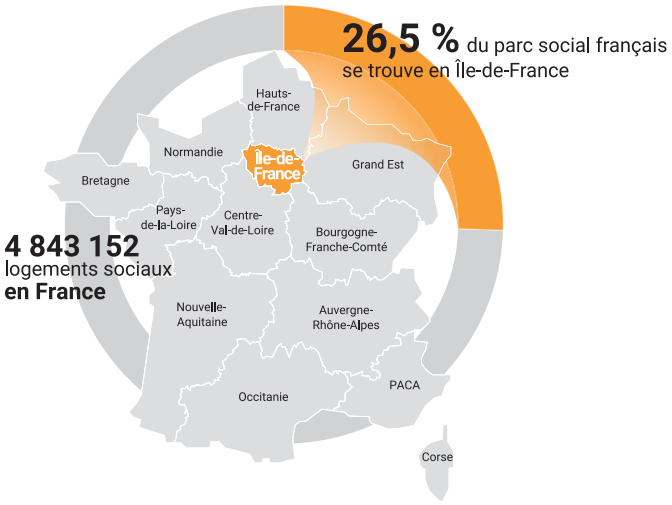
UNE OFFRE ABORDABLE QUI LOGE UN QUA

LE LOGEMENT SOCIAL JOUE UN RÔLE MAJEUR EN ÎLE-DE-FRANCE. NOUS PRÉSENTONS ICI UN RAPIDE PANORAMA DU PARC SOCIAL À TRAVERS CARTES, GRAPHIQUES ET CHIFFRES CLÉS.

Le cœur de l'Île-de-France se caractérise par une forte densité et d'importantes inégalités issues de phénomènes marqués tels que la gentrification et la paupérisation. Le secteur de l'immobilier francilien, situé en zone tendue, se caractérise par une offre insuffisante par rapport à la demande. Plusieurs facteurs expliquent cette situation : baisse de la production, hausse des prix immobiliers par rapport aux revenus des ménages, faible disponibilité et coût élevé du foncier.

UNE FORTE DEMANDE ET UN NOMBRE D'ATTRIBUTIONS RELATIVEMENT FAIBLE

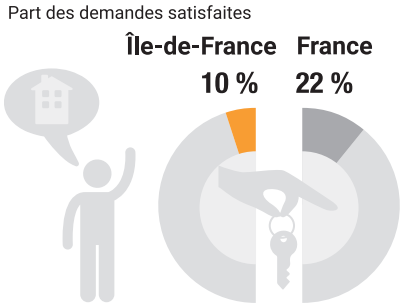
Dans une région où près de la moitié de la population peut prétendre à un logement social, le parc social joue ainsi un rôle essentiel en proposant la seule offre de logements abordables pour une grande part des ménages franciliens. Néanmoins, face à une forte demande (plus de 736 000 demandes de logement social enregistrées), et malgré un développement soutenu de l'offre depuis 10 ans, le niveau d'attribution demeure relativement faible (74 300 attributions en 2019).



POIDS ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

26,5 % du parc social français se situe en Île-de-France : 1,3 million de logements locatifs sociaux permettent de loger ¼ de la population francilienne (soit 3 millions de personnes). 3 000 logements sont également vendus, par an, en accession sociale à la propriété (accession sociale classique, Vefa, ventes Hlm) : cette offre de qualité permet à des ménages de la classe moyenne d'accéder à une offre à des prix régulés. Le secteur compte 146 organismes présents en Île-de-France (ESH, OPH, Coopératives Hlm, Sacicap, EPL, autres) et emploie près de 25 000 salariés.

Une pression sur le parc social **deux fois plus importante** en Île-de-France qu'en France



Le parc social francilien se concentre en cœur d'agglomération. 32 % des logements sont situés en Quartiers prioritaires de la ville (QPV). Très majoritairement collectif (97 %) et de taille moyenne (62 m²), le parc social loge majoritairement des personnes seules et des familles avec enfants.

LES ORGANISMES MOBILISÉS POUR CONSTRUIRE ET RÉNOVER

L'objectif annuel de construction fixé par le SRHH (Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement) s'élève à 37 000 logements sociaux. Cet effort représente un investissement de 5,5 milliards d'euros, dont 15 % de fonds propres. Les organismes franciliens sont mobilisés afin de produire de nouveaux logements sociaux, cependant, sur les dernières années, la production n'atteint en moyenne que 78 % de l'objectif et l'année 2020 risque de voir une chute importante de la production.

Les bailleurs s'investissent également dans les projets de rénovation urbaine. Entre 2003 et 2017, ce sont 144 000 logements locatifs sociaux qui ont fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une reconstitution dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine (investissements de 17,5 milliards d'euros).

DES LOYERS BAS, UN SOUTIEN AU POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES

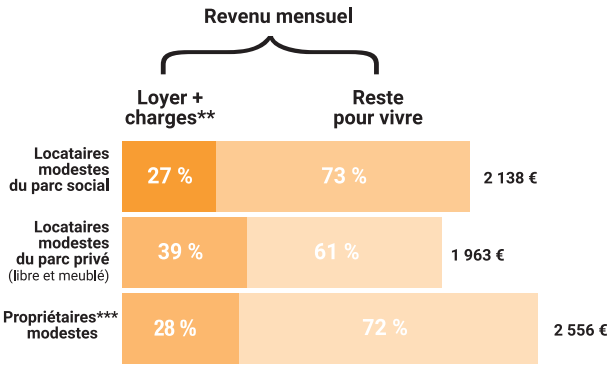
Le loyer moyen du parc social francilien s'élève à 6,7 €/m², soit un niveau deux à trois fois moins élevé que le loyer moyen dans le parc locatif privé. Le taux d'effort des ménages du parc social est de 14 % contre 23 % dans le parc locatif privé. Les différents types de logements sociaux correspondent aux ressources des ménages, classés en quatre plafonds principaux. En Île-de-France, le parc social se répartit de la manière suivante : 54 % de PLAI, 31 % de PLUS, 10 % de PLS et 5 % de PLI.

UNE OFFRE VARIÉE

Les logements sociaux répondent ainsi à la diversité des besoins des ménages et des territoires franciliens : une offre variée, en location comme en accession, qui se saisit de l'enjeu de la transition

RT DES FRANCILIENS

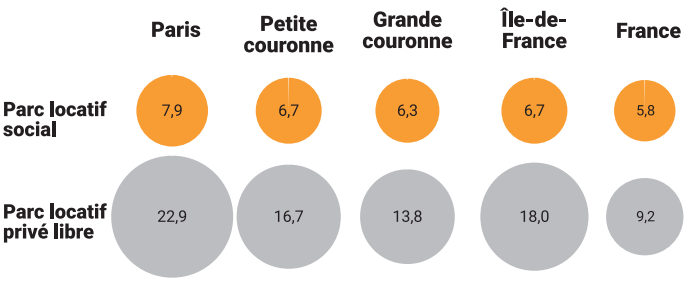
Les ménages à revenus modestes* :
une dépense loyer + charges qui pèse moins pour les ménages du parc social



Les loyers du parc social francilien
2 à 3 fois moins chers
que dans le secteur privé libre

Peu d'écart entre les loyers au m² du parc social francilien et français

Loyers mensuels (en €/m²) en 2018



énergétique à travers la rénovation constante de son parc. Elle participe aussi à la régulation des marchés locaux de l'habitat. ●

Océane Cirera

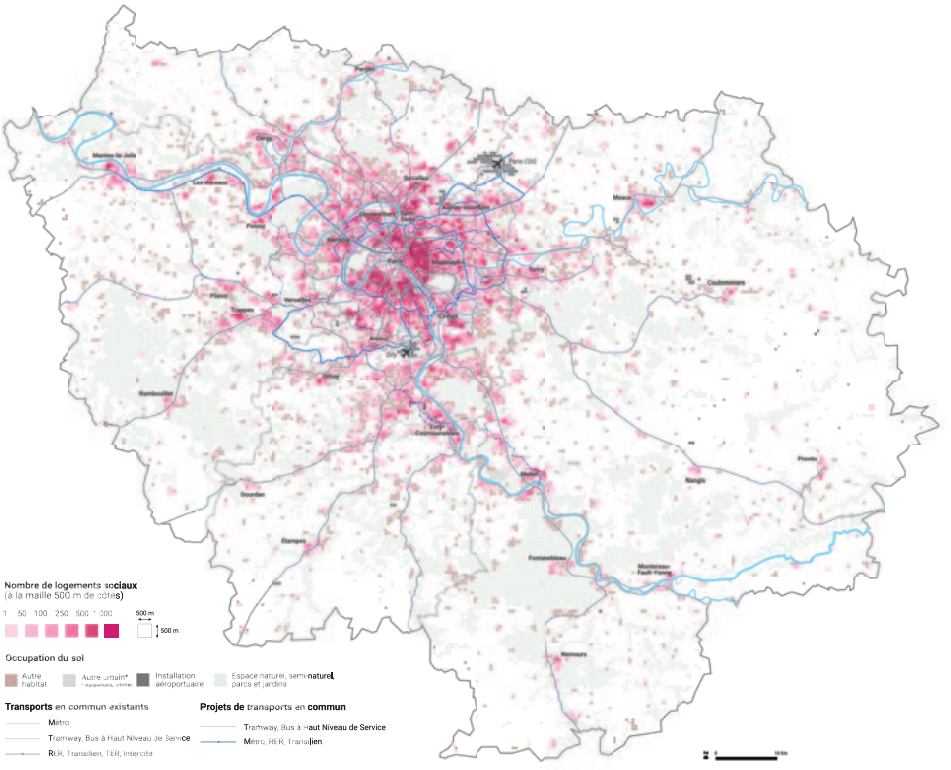
Sources

• Cartes et graphiques : « Posters carto » réalisés par l'Institut Paris Region pour l'AORIF à l'occasion du Congrès Hlm de septembre 2019, avec le soutien de la Caisse des Dépôts, téléchargeables dans les "Ressources" sur www.aorif.org.

• Demandes et attributions : SNE, extraction juillet 2020 pour le nombre de demandes actives et les attributions réalisées entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019, selon le 1er choix demandé et la commune attribuée, traitements AORIF.

• Données sur le logement : RPLS 2019.

LE PARC SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE



- **Plus de 736 000 demandes de logement social enregistrées**
- **74 300 attributions en 2019**
- **1,3 million de logements locatifs sociaux permettent de loger ¼ de la population francilienne**
- **146 organismes de logement social**
- **25 000 salariés**
- **Objectif annuel de construction : 37 000 logements sociaux**
- **Loyer moyen du parc social francilien : 6,7 €/m²**
- **Taux d'effort des ménages du parc social : 14 %**

DES ORGANISMES PRÉSENTS AU QUOTIDIEN ET DANS LA DURÉE

LES HABITATIONS À LOYERS MODÉRÉS, COMME LEUR NOM L'INDIQUE, PERMETTENT DE LOGER LA POPULATION À UN TARIF ABORDABLE.

Avec des loyers plafonnés qui ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), les logements Hlm sont destinés à des ménages dont les ressources sont insuffisantes pour trouver à se loger convenablement au prix du marché privé.

Mais les Hlm répondent surtout à la demande de logement d'une large part de la population : on estime à ce jour que 70 % de la population française est éligible à un logement social. En Île-de-France, territoire fortement attractif et pourvoyeur d'emplois, ce sont plus de 736 000 ménages qui ont déposé une demande de logement social et qui sont en attente d'être mieux logés.

RELEVER LES DÉFIS DES TERRITOIRES

Qu'ils soient Offices publics (OPH), Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), Sociétés coopératives d'Hlm, Sacicap, ou Entreprises publiques locales (EPL), les organismes qui œuvrent dans le champ du logement social partagent les mêmes valeurs au service de l'intérêt général. Ils sont présents au quotidien et dans la durée aux côtés des collectivités pour relever les défis et enjeux des territoires.

RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Les organismes de logement social sont en capacité de proposer des logements adaptés à chaque parcours de vie et aux besoins de chaque territoire (typologie, urbanisme).

Premiers constructeurs et premiers gestionnaires de France, les organismes Hlm produisent des logements familiaux en location et accession sociale, mais aussi des logements spécifiques pour répondre aux besoins particuliers de certaines populations (étudiants, seniors, hébergement…), apportant un soin particulier à la qualité architecturale et à la performance énergétique des bâtiments.

Ce sont des aménageurs qui ont une approche non lucrative, l'équilibre financier se jugeant au regard du loyer de sortie de l'opération.

CONTRIBUER À L'ÉQUILIBRE DES TERRITOIRES

La construction neuve, mais également la gestion des attributions, sont des outils partagés de rééquilibrage social et économique entre les quartiers. Alors que les injonctions réglementaires se multiplient et que le process d'attribution se transforme en profondeur, les bailleurs apportent leur expertise et leur connaissance fine des quartiers, que ce soit en Commissions d'Attribution de logements (CAL) ou lors de l'élaboration des Conférences Interdépartementales du Logement (CIL) et des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA), par exemple. Avec pour ambition de répondre aux besoins prioritaires, de rechercher la mixité sociale et de maintenir le bien vivre ensemble.

GÉRER LE PATRIMOINE DANS LA DURÉE

Les bailleurs sociaux investissent avec une logique de long terme pour le confort et la sécurité des habitants. Les logements neufs sont construits pour être gérés dans la durée et se caractérisent par leur faible impact écologique, par des charges locatives maîtrisées et par leur intégration réussie dans leur environnement proche. Les logements existants font quant à eux l'objet d'une programmation pluriannuelle d'entretien. En fonction des besoins, des travaux sont alors programmés sur les résidences : entre simples maintenances des équipements (ascenseurs, chaudières…), réhabilitations qualitatives améliorant souvent la performance énergétique des bâtiments, voire même déconstructions pour les logements devenus obsolètes. Les bailleurs participent également, en tant qu'opérateurs, aux opérations de renouvellement urbain des quartiers que portent les collectivités locales. Même en cas de vente Hlm, les bailleurs sont encore présents plusieurs années dans la résidence, en qualité de copropriétaires attentifs.

OFFRIR UNE QUALITÉ DE SERVICE AUX HABITANTS

Les services de proximité des bailleurs accordent une vigilance toute particulière à la satisfaction de leurs locataires. Des enquêtes de satisfaction sont régulièrement organisées par les bailleurs, et les résultats apportent un éclairage sur les points forts, comme la présence de proximité par exemple, et sur les points à améliorer… pour lesquels le bailleur n'est pas toujours le seul interlocuteur. Sur des sujets comme ceux de la tranquillité / sécurité ou de la propreté des espaces verts, par exemple, des partenariats sont souvent nécessaires pour que la majorité des habitants retrouve un cadre de vie apaisé.

APPORTER UN REGARD NOUVEAU SUR LE LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

La campagne de communication *« Logement social en Île-de-France, Idées neuves ! »* lancée par l'AORIF au congrès Hlm de 2019 à Paris, et qui s'est poursuivie en 2020 à l'occasion des élections municipales, le montre : les organismes sont créatifs ! Tous les domaines sont concernés par l'innovation : la construction, le social, la proximité, le développement durable, le numérique, l'emploi… autant de thèmes sur lesquels les organismes contribuent à apporter des solutions locales et inventives, pour améliorer le quotidien des habitants.

UN PROJET, UNE QUESTION, QUELS SONT LES INTERLOCUTEURS ?

Qui intervient sur ma commune ?

Pour connaître la liste des bailleurs présents sur votre territoire et le volume de patrimoine géré, consultez la rubrique « Chiffres Clés » du site www.demande-logement-social.gouv.fr. Si les organismes peuvent être différents en forme juridique, en taille et en organisation, leur rôle reste le même : être présent, aux côtés des collectivités, pour les locataires.

Pour consulter la liste des organismes ayant du patrimoine en Île-de-France, consultez la rubrique « AORIF / Adhérents » du site www.aorif.org et pour trouver leurs coordonnées, consultez la rubrique « USH / Annuaire Hlm » du site www.union-habitat.org.

Une Association régionale Hlm au plus proche des territoires

L'Île-de-France est une région complexe, aux multiples acteurs de l'habitat. Communes, intercommunalités, Établissement Publics Territoriaux, Départements, Métropole du grand Paris, Région, interlocuteurs décentralisés de l'État, bailleurs sociaux de différents statuts…

L'AORIF (Association des Organismes de logement social de la Région Île-de-France) est aussi là pour vous aider à trouver le bon interlocuteur et veiller à ce que les politiques régionales et intercommunales poursuivent des objectifs cohérents. Ainsi, grâce à une organisation territorialisée, l'AORIF accompagne ses organismes adhérents dans le dialogue avec les EPCI et organise la représentation interbailleurs sur les 27 territoires franciliens qui cumulent à eux seuls 95 % du parc social régional. Un chargé de projet anime un réseau de professionnels capable de répondre aux attentes des territoires, tant au niveau départemental (via des délégués départementaux) qu'au sein de chaque EPCI (via des référents territoriaux).

Un réseau de partenaires pour favoriser le partage d'expériences

Le partenariat ne s'arrête pas là ! Le Réseau des Partenaires de l'Habitat en Île-de-France illustre parfaitement l'intérêt des acteurs pour un lieu de partage, d'échange, d'acculturation et d'interconnaissance, centré sur les politiques de l'habitat.

Créé il y a quatre ans maintenant par l'AORIF et l'AdCF, le Réseau s'est progressivement développé et associe désormais d'autres institutions régionales majeures telles que l'Institut Paris Région, la Banque des Territoires, Action Logement, France Urbaine et l'École d'Urbanisme de Paris.

Le Réseau des Partenaires de l'Habitat en Île-de-France offre désormais la possibilité de participer à ses rencontres thématiques, ou à des visites de sites thématisées organisées avec l'appui d'un territoire. Autant d'opportunités qui permettent la valorisation et le partage d'expériences positives, la mise en réseau et l'acculturation. ●

Benoît Charles

DES OUTILS D'OBSERVATION SUR LES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT ENGAGÉE DEPUIS LES LOIS ALUR, ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ ET ELAN, RENFORCE L'ENJEU D'UNE CONNAISSANCE FINE DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT ET DU DÉVELOPPEMENT DE DISPOSITIFS TERRITORIALISÉS D'OBSERVATION.

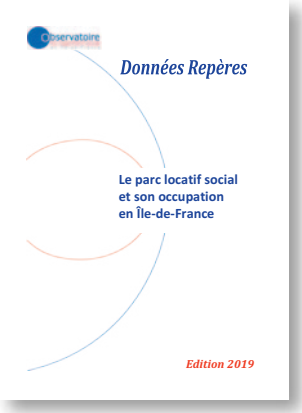
Ces outils constituent un socle essentiel à la définition des priorités stratégiques en matière d'habitat social : l'enjeu est de bien calibrer les mesures opérationnelles avec les besoins des populations du territoire.

DES PUBLICATIONS STATISTIQUES TERRITORIALISÉES : CE QUE PROPOSE L'AORIF POUR INSCRIRE LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES DYNAMIQUES DES TERRITOIRES

"Portraits de territoire"
Depuis 2016, l'AORIF réalise une publication statistique, *« Portrait de territoire »*, qui offre des informations de synthèse sur le parc social et ses locataires : elles s'articulent avec les données socio-démographiques et celles de l'habitat du territoire concerné. Ce document, disponible à différentes échelles géographiques (région, départements, intercommunalités) a été enrichi en 2019 de nouveaux indicateurs relatifs aux loyers et à la mobilité résidentielle des locataires du parc social.

Un "Abécédaire du logement social mais pas que"
Dans le cadre de sa campagne *« Logement social en Île-de-France, Idées neuves ! »*, L'AORIF a réalisé un abécédaire du logement social : en associant une lettre à un chiffre, lui-même complété par un graphique, une infographie ou encore une carte, ce document illustre de façon ludique les fonctions, les évolutions et les spécificités du logement social francilien.

LES DISPOSITIFS D'OBSERVATION RÉGIONAUX ET PARTENARIAUX POUR ACCOMPAGNER LES DÉCIDEURS LOCAUX DANS LA MISE EN PLACE DES POLITIQUES D'ATTRIBUTIONS ET DU LOGEMENT SOCIAL



Parallèlement aux observatoires locaux de l'habitat des différents territoires franciliens, des dispositifs régionaux et partenariaux d'observation sont déployés tels que l'Observatoire régional du foncier et **l'Observatoire du Logement Social en Île-de-France**. Ce dernier a pour mission de produire une connaissance objective, de manière partenariale, sur les réalités du parc social et de favoriser les échanges sur ce sujet entre les acteurs du secteur. Une publication annuelle, *« Données Repères »* apporte, depuis 2012, pour chaque département francilien, des données de cadrage sur le parc social (plus d'informations sur le site internet de l'observatoire : www.ols-idf.org).

En 2020, **un portail cartographique de l'occupation du parc social** a été ouvert par le GIP SNE afin de répondre de manière partenariale aux objectifs du titre II de la loi Égalité et Citoyenneté en matière d'équilibre de peuplement et d'attributions. Cet outil met ainsi à disposition des collectivités locales, des indicateurs cartographiés et anonymisés sur l'occupation du parc social et les caractéristiques des logements à une échelle géographique très fine, en vue de les accompagner dans la définition de leurs stratégies de peuplement. Pour pouvoir disposer des données, les communes doivent se rapprocher de leur intercommunalité de rattachement, signataire d'une convention de mise à disposition de données avec le GIP SNE.

De nombreux outils statistiques sont à disposition des décideurs locaux. Les analyses doivent être également croisées avec les constats des acteurs de terrain, dont les élus, qui œuvrent dans le secteur de l'habitat. Cette observation objective et concertée est le gage de la réussite de la mise en œuvre et du suivi d'une politique locale de l'habitat. ●

Louise Malplat

Ces publications sont à retrouver sur notre site aorif.org

Logement social en Ile-de-France IDÉES NEUVES !

UNE CAMPAGNE AORIF VISANT À PORTER UN NOUVEAU REGARD SUR LE LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE EN METTANT EN AVANT LE DYNAMISME ET L'INVENTIVITÉ DES ORGANISMES.
À RETROUVER SUR LE SITE AORIF.ORG/IDEES-NEUVES

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

SAVOIR PRODUIRE...

- Qualité architecturale
  Conception, évolution
  et durabilité du bâti
- Qualité et confort
  des logements
- Exemplarité des constructions
  performantes thermiquement
- Aménagement du foncier
  Intégration dans le paysage
  urbain
- Seconde vie du bâti ancien
  pour le valoriser en
  logement social (Acquisition
  Amélioration)

... POUR DURER

Avoir du parc social sur sa commune c'est s'assurer d'une vision à long terme du parc résidentiel, le tout formalisé dans des Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

- Simplification des échanges
  avec un seul interlocuteur
- Adaptation du bâti
  aux évolutions dans le temps :
  Règlementation Thermique,
  dégradation naturelle du
  bâti, interdiction de certains
  matériaux (amiante, plomb...)
- Entretien /maintenance
  du patrimoine et
  des équipements
- Adaptation des logements
  au vieillissement des
  locataires et/ou handicap
- Dialogue régulier avec
  les locataires, accompagnement
  en cas de difficultés
  (financières, psychiques,
  matérielles : lutte contre les
  nuisibles...)
- Reconstruction ou
  requalification des quartiers
  prioritaires : partenariat fort
  avec les collectivités dans
  le renouvellement urbain

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

DES LOGEMENTS
NEUFS avec une triple
garantie (relogement,
rachat, revente)
auprès de l'habitant

ACCESSION SOCIALE CLASSIQUE *

Vendue en VEFA
Salaire max.
pour 1 pers. seule :
3 175 € net/mois

BAIL RÉEL SOLIDAIRE

DISSOCIER LE FONCIER DU BÂTI

L'habitant devient propriétaire du bâti et signe un bail BRS pour le droit d'occupation du terrain. Le foncier reste la propriété d'un Organisme Foncier Solidaire.

DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE DURABLEMENT SUR LA COMMUNE

BRS pour l'accession sociale dans le neuf, dans l'ancien, pour redynamiser les centres-villes.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

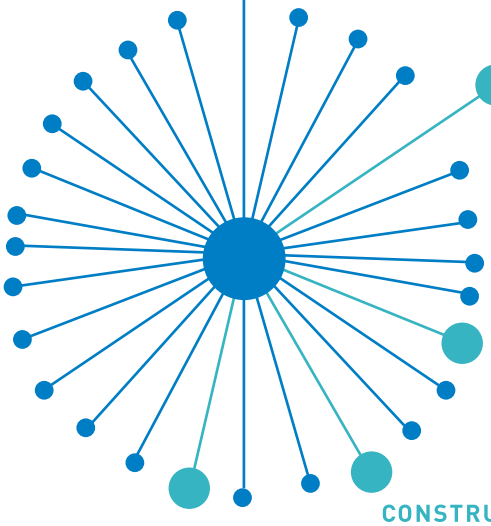
Une offre a
aux revenu

LO
Sa
se

LOGEME
Salaire m
seule : 2

* Les plafonds de resso
(revenu fiscal de référ
du revenu net) sont co
www.legifrance.gouv.

MIXITÉ DES OPÉRATIONS



ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE
(école, gymnase, médiathèque...)

AMÉNAGEMENT DES FONCIERS

CONSTRUCTION ET GESTION DE COMMERCES

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PRIVÉS

LOGEME
Salaire ma

PSLA *
Prêt location Accession : les accédants bénéficient d'une phase locative avant d'accéder à la propriété.
Salaire max. pour 1 pers. seule : 2 991 € net/mois

ux loyers adaptés
s des ménages.

OGEMENTS PLAI *
laire max. pour 1 pers.
ule : 1 210 € net/mois

LOGEMENTS PLUS *
Salaire max. pour 1 pers. seule : 2 200 € net/mois

ENTS PLS *
ax. pour 1 pers.
861 € net/mois

urces annuelles
rence, différent
onsultables sur le site
fr

LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Une offre de logements à loyer intermédiaire dont le niveau de loyer se situe entre celui du parc social et celui du marché. Ces logements ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

NTS PLI *
x. pour 1 pers. seule : 3 530 € net/mois

LOGEMENT SPÉCIFIQUE

LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES HANDICAPÉES

FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS
FTM

LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES ÂGÉES
EHPAD, EHPA

FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS
FJT, pour les18-30 ans

RÉSIDENCES INTER GÉNÉRATIONNELLES

LOGEMENTS ÉTUDIANTS
Résidences étudiantes ou universitaires

Résidence sociale
De 25 à 100 studios
Logement temporaire d'environ 2 ans
Public : personnes rencontrant des difficultés sociales et/ou économiques ayant besoin d'un accès rapide au logement

Maison Relais pension de famille
20 à 25 studios avec un accompagnement social renforcé
Public : personnes isolées en grande précarité, en exclusion sociale

Résidence Accueil
20 à 25 studios avec un accompagnement social renforcé
Public : personnes souffrant de troubles psychiques

HÉBERGEMENT

HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE
Accueil de toute personne sans-abri ou en détresse (« principe d'inconditionnalité ») puis orientation vers un hébergement ou logement adapté (« principe de continuité »)
CHU - Centre d'hébergement d'urgence
CHRS - Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUE
Dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile
CADA, HUDA, CPH
Protection de l'enfance
MECS, Centres maternels
...

Rédaction : Odile Fraczek, Louise de Verneuil. Conception graphique : Véronique Chouvet

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

L'ACTION FONCIÈRE DES BAILLEURS SOCIAUX

L'ACTION FONCIÈRE DES BAILLEURS SOCIAUX RESTE MÉCONNUE. LA LOI SRU LEUR A RECONNU LA COMPÉTENCE D'AMÉNAGEURS ET ILS S'INSCRIVENT AINSI COMME DES ACTEURS CLÉS QUI MAÎTRISENT LA CHAÎNE DE LA PRODUCTION URBAINE, AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS LOCALES.

Leurs capacités à animer les acteurs de l'aménagement – au premier rang desquels les habitants, mais aussi les collectivités, l'Epfif, les promoteurs, etc. – leur assurent aussi un rôle « d'ensemblier » mais aussi d'opérateur innovant en matière d'aménagement.

UNE OFFRE QUI S'ADAPTE À LA DIVERSITÉ DES TERRITOIRES

Les organismes de logement social produisent du foncier comme aménageurs mais le valorisent aussi à travers :

- la co-conception du projet urbain (Anru et hors Anru),
- la maîtrise foncière (maîtrise d'ouvrage directe, densification, Vefa inversée),
- la réalisation d'espaces publics et d'équipements,
- le développement d'outils fonciers novateurs comme le Bail réel solidaire (BRS) soutenu par des Offices fonciers solidaires (OFS).
- Ils sont spécialistes reconnus d'opérations complexes telles que l'aménagement des « dents creuses ».

Citons l'exemple de l'opération Gounod (à Rueil-Malmaison) menée par l'Immobilière du Moulin Vert qui, grâce à un partenariat avec la collectivité et un promoteur, a réhabilité 326 logements, aménagé l'ensemble des espaces publics, produit une centaine de logements libres et créé 120 places de stationnement en sous-sol. Ce partenariat a permis d'optimiser le foncier du bailleur et ainsi de réhabiliter les logements sociaux et de diversifier l'offre immobilière, sans aucune subvention publique.

DES INTERVENTIONS DANS DE NOUVEAUX DOMAINES

Les bailleurs sociaux développent aussi leurs interventions foncières dans des « nouveaux domaines » où leur rôle est crucial :

- la revitalisation des centres anciens (action cœur de ville, par exemple),
- le redressement des copropriétés dégradées (OIN Orcod de Grigny et de Clichy-Sous-Bois),
- le développement d'une offre locative abordable dans les territoires détendus qui en manquent (par exemple la transformation d'habitat dégradé des Parcs naturels régionaux),
- la transformation de bureaux et logements,
- le développement d'actions en matière d'urbanisme transitoire à vocation sociale (mise à disposition de logements pour abriter des ménages fragiles – voir l'article *« L'habitat transitoire, une solution méconnue pour lutter contre le mal-logement »* sur le site www.banquedesterritoires.fr).

À l'heure où la gestion des ressources rares – le foncier – est au centre des préoccupations de la société, les bailleurs sociaux, par leur action foncière, se mettent au service des collectivités locales pour relever les défis climatiques, sociaux et urbains. ●

William Le Goff

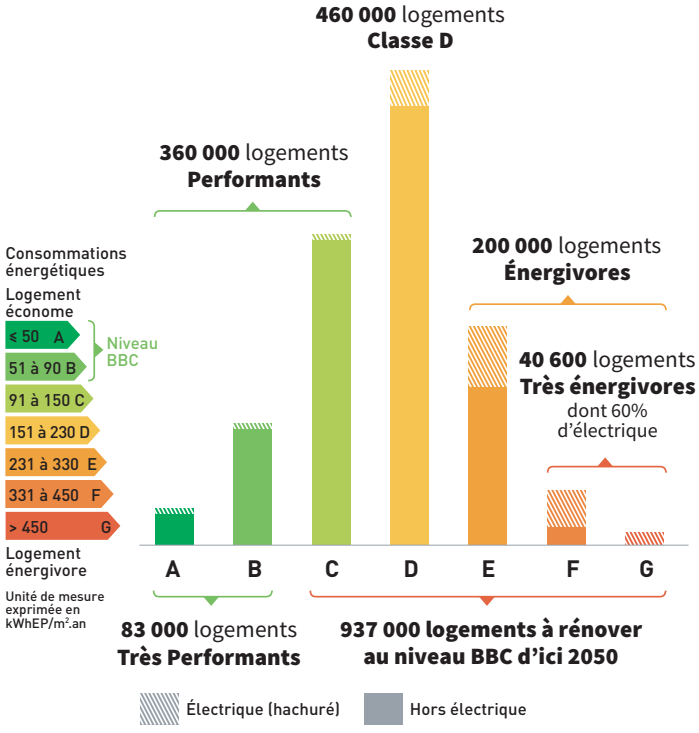
L'URGENCE D'AGIR FACE AU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

LE RÉCHAUFFEMENT PLANÉTAIRE A DÉJÀ ATTEINT + 1°C AU-DESSUS DES NIVEAUX PRÉINDUSTRIELS, EN RAISON DES ÉMISSIONS, PASSÉES ET ACTUELLES, DE GAZ À EFFET DE SERRE. SES CONSÉQUENCES SUR LES ÉCOSYSTÈMES ET LES POPULATIONS CONSTITUENT L'ENJEU MAJEUR AUQUEL NOS SOCIÉTÉS DEVRONT FAIRE FACE AU COURS DE CE SIÈCLE.

RELEVER LE DÉFI DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le résidentiel est un secteur clé sur lequel il est nécessaire de travailler pour lutter efficacement contre le réchauffement climatique. C'est une priorité de longue date pour les organismes franciliens de logement social à travers leur production de logements performants en généralisant le recours systématique au label BBC (bâtiment basse consommation), et à travers la rénovation énergétique du parc existant afin de limiter les charges des ménages et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

Performance énergétique du parc social en Ile-de-France : répartition des classes DPE



Source : RPLS, situation au 01/01/2019, hors logements non conventionnés des EPL

© R. Lamberet

Entre 2010 et 2018, le parc social francilien a relevé le défi de la transition énergétique avec une diminution sensible de la part de son parc classée en E/F/G (de 30 % à 20 %) et une augmentation de la part de son parc classée en A/B/C (de 17 % à 32 %).

Rappelons l'objectif ambitieux du SRCAE (Schéma régional climat air énergie) à l'horizon de 2050 :

- 180 000 rénovations énergétiques par an ;
- 100 % de « BBC rénovation », après travaux, permettant des économies d'énergies supérieures à 50 %.

La capacité des organismes de logement social à généraliser le niveau BBC rénovation est indéniable, s'ils bénéficient d'un soutien financier qui accompagnera en partie leur investissement supplémentaire. Le contexte financier et réglementaire actuel oblige le monde Hlm à innover, pour trouver des solutions concrètes permettant d'assurer une continuité dans la politique de transformation du parc social.

ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES À UN MODE DE VIE ÉCO-DURABLE

En plus d'adopter une approche environnementale comme maîtres d'ouvrage et gestionnaires en développant l'économie circulaire des matériaux et l'utilisation des bio-sourcés, les organismes franciliens veillent aussi à faire émerger l'éco-citoyenneté des habitants.

Les actions de sensibilisation aux usages des bâtiments BBC, à la réduction des consommations d'eau, au tri des déchets, à la création de jardins partagés sont nombreuses et indispensables à l'éco-performance des bâtiments, des quartiers et de la ville de demain. ●

Louise de Verneuil

MOBILISÉS POUR AMÉLIORER **LA QUALITÉ DE LA TRANQUILLITÉ ET LA SÉCURITÉ**

Sur le terrain, organismes Hlm et collectivités locales interviennent ensemble depuis de nombreuses années. De nouveaux cadres de coopérations se dessinent où bailleurs sociaux et collectivités locales sont de plus en plus amenés à développer une approche stratégique et collective pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de gestion urbaine de proximité et répondre au mieux aux attentes des habitants et administrés.

Ces attentes sont nombreuses, que ce soit sur l'amélioration du cadre de vie, la propreté, le vivre-ensemble ou la tranquillité et la sécurité. Les organismes ont développé des savoir-faire multiples, notamment pour le recueil des attentes des habitants à travers les dispositifs de concertation locative, la réalisation d'enquêtes de satisfaction, le développement de dispositifs d'écoute clients et d'actions participatives. En parallèle, les partenariats locaux se renforcent avec les conventions d'abattement de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) et sur la sécurité et la tranquillité.

ÉCOUTER LES HABITANTS POUR BÂTIR DES STRATÉGIES D'INTERVENTIONS COLLECTIVES

En matière de qualité de service, les organismes réalisent tous les trois ans des enquêtes de satisfaction auprès des locataires sur le cadre de vie, le logement, l'entretien et la propreté des résidences. Une grande enquête de satisfaction collective a été lancée en 2020. Regroupant 40 organismes pour un parc couvrant 500 000 logements sociaux franciliens, les résultats de cette enquête seront disponibles début 2021.

Les organismes réalisent également des enquêtes ciblées sur certaines thématiques (post-réhabilitation, nouveaux entrants...) et mettent en place des dispositifs d'écoute clients plus qualitatifs, complémentaires avec les autres dispositifs de concertation et les projets participatifs. Ces approches de recueil des attentes des locataires permettent de cibler les points d'amélioration en matière de qualité de service sur les différents sites en gestion. Ces données peuvent être complétées par des remontées des personnels de proximité et des outils de recueil des faits d'incivilités dont se dotent progressivement les organismes Hlm.

L'ensemble de ces éléments peuvent utilement orienter les discussions lors de l'élaboration des plans d'actions et des stratégies d'interventions avec les collectivités locales et l'État au titre des conventions d'abattement TFPB.

L'ABATTEMENT DE TFPB, UN LEVIER FORT D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE DES HABITANTS EN QPV

En matière d'amélioration du cadre de vie des habitants, le lien entre collectivité locale et organisme Hlm est pertinent et essentiel. Ce lien a été formalisé avec la loi Lamy de 2015 lors de l'intégration des conventions d'abattement de TFPB aux contrats de ville et donc à l'instauration d'un partenariat tri-partite – organisme Hlm, État et collectivités locales – pour leur élaboration et leur évaluation. Cette évolution n'est pas neutre, elle permet de partager les éléments de diagnostic, les enjeux identifiés et d'élaborer ensemble des stratégies d'interventions au long cours avec la mise en place de plans d'actions pluriannuels.

Nous observons déjà que sur certains quartiers, les actions menées par les organismes en lien avec les collectivités ont permis d'améliorer sensiblement le cadre de vie des habitants. Le fait de réaliser des actions de natures différentes et complémentaires les unes aux autres, permet d'envisager des transformations durables.

Résidence de la Viosne à Osny (95), Emmaüs Habitat, © Cyrus Cornut

L'abattement de TFPB permet aux bailleurs d'intervenir sur des sujets multiples comme la gestion urbaine de proximité, le développement social urbain, l'insertion par l'activité économique, la participation des habitants, la sensibilisation aux enjeux environnementaux, l'économie sociale et solidaire, des actions culturelles et artistiques, des actions de prévention et de cohésion sociale, mais aussi sur des questions de propreté, de sécurité et de tranquillité, d'entretien et de maintenance, de présence de proximité. Il s'agit d'actions de renforcement de droits communs et d'actions spécifiques qui prennent sens dans leur complémentarité et qui sont un atout fort, par exemple lorsqu'il s'agit d'accompagner des projets de rénovation urbaine ou d'apporter des solutions à des dys-

SERVICE, LE CADRE DE VIE,

fonctionnements rencontrés dans certains quartiers.

Il paraît donc important aujourd'hui de prolonger la dynamique engagée, que ce soit par les prorogations des conventions pour la période 2021/2022, mais aussi par le maintien de l'abattement au-delà de 2022. Les actions mises en œuvre au titre des conventions TFPB ne pourraient être toutes réalisées sans cet abattement essentiel pour le cadre de vie des habitants et la cohésion des territoires.

Des efforts restent dans tous les cas à poursuivre, que ce soit dans la prise en compte des attentes des habitants, les réponses à apporter sur les sujets de tranquillité et la sécurité, la qualité de vie et l'attractivité des sites. Cependant, de nombreuses expériences menées montrent que ces évolutions sont possibles, avec une mobilisation des acteurs concernés et des actions ciblées au regard des enjeux des situations territoriales et des diagnostics réalisés.

INVESTIR LE CHAMP DE LA TRANQUILLITÉ ET DE LA SÉCURITÉ

Sur le thème de la tranquillité et de la sécurité, l'apport des actions menées au titre des conventions TFPB est là aussi un levier fondamental, car elles permettent, sur la base d'un diagnostic local, de mobiliser différents types d'actions, que ce soit dans le domaine technique (vidéosurveillance, sécurisation des accès), sur l'entretien (réparations suite à des dégradations, du vandalisme, des tags…), le renforcement et la formation du personnel de proximité (formation en gestion des conflits, renforcement des postes de proximité), mais aussi des actions de prévention autour de la propreté, du respect des règles d'usages, de la réappropriation d'espaces collectifs, d'actions d'insertion par l'activité économique…

Car, si dans la majorité des sites gérés par les organismes Hlm l'environnement est "tranquille", il existe, pour une petite part, des sites en gestion avec de très fortes difficultés pour lesquels l'organisme, seul, peut être dans l'incapacité de réaliser ses missions courantes et assurer une qualité de service à la hauteur de ses engagements. Il s'agit par exemple de sites sous la coupe d'une activité délinquante organisée qui impacte fortement le fonctionnement social du quartier (occupation de parties communes, contrôle des entrées et sorties des locataires et des prestataires), chantage, violence ou pression sur les personnels de l'organisme, présence d'armes, violences entre bandes, dégradations, vandalisme. Ces situations, heureusement minoritaires, existent dans l'ensemble des départements d'Île-de-France. Elles nécessitent d'être mieux identifiées afin d'apporter des réponses concertées avec les forces de police, la justice et les collectivités locales. Il y a une responsabilité collective à trouver des solutions car ces situations impactent fortement la vie quotidienne de l'ensemble de ses habitants, des personnels de proximité qui y travaillent ou encore des agents et des prestataires qui y interviennent.

Classification des sites par niveau de difficulté et identification des priorités d'intervention

Pour avoir une connaissance plus fine des patrimoines pour lesquels des difficultés sont présentes, de plus en plus d'organismes, à l'aide d'indicateurs et de remontées de terrain, vont réaliser une classification de leurs sites selon les niveaux de difficultés rencontrés. Identifier et qualifier les sites les plus sensibles permet de partager ces informations avec les forces de l'ordre, en inter-organisme, avec les collectivités locales et la justice, ce qui est un outil précieux pour organiser les priorités et les modalités d'interventions communes afin de, collectivement, apporter des réponses.

Formaliser des partenariats institutionnels (police – justice) et des partenariats locaux opérationnels

La réussite des interventions en matière de sécurité et de tranquillité sur le parc social ne peut être effective qu'avec un partenariat avec la police et la justice. Ces partenariats sont essentiels pour organiser les circuits de transmission d'information, échanger sur les enjeux, définir les priorités et les modalités opérationnelles d'intervention. Ils permettent également de mieux articuler les différents dispositifs locaux en place pour une meilleure cohérence des interventions (conventions TFPB, conventions partenariales de sécurité, CLSPDR/CISPDR, GLTD, GPO, volets sécurité des contrats de ville…).

Ces dynamiques sont amenées à se poursuivre et les coopérations entre organismes Hlm et collectivités locales devraient donc se renforcer pour œuvrer ensemble à l'amélioration du cadre de vie des habitants. ●

Florent Berger

LES HLM, BIEN PLUS QU'UN BAIL

3F - Brétigny © Maxime Bessières

PAR-DELÀ LEURS RÔLES BIEN CONNUS DE CONSTRUCTEURS ET DE GESTIONNAIRES DE LOGEMENTS, LES BAILLEURS SOCIAUX PARTICIPENT À LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS ET DÉVELOPPENT UNE OFFRE DE SERVICES LARGE AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES.

PARTENAIRES DU BIEN VIVRE ENSEMBLE

Les bailleurs sociaux participent à la mixité sociale du territoire en logeant à la fois des ménages précaires mais aussi des ménages aux revenus modestes ou moyens. Cela se traduit par une diversité socio-économique de locataires Hlm en Île-de-France : 43 % d'employés ou d'ouvriers et plus de 15 % de professions intermédiaires (infirmier, instituteur, assistante sociale, éboueur…), une catégorie qui comprend de nombreux « travailleurs clés » pour lesquels le parc Hlm répond à l'enjeu du rapprochement domicile-travail.

Par leur présence quotidienne sur le terrain grâce aux personnels de proximité (gardiens, gestionnaires de site, employés d'immeuble, personnels d'agence, acteurs du développement social urbain…), les bailleurs sociaux ont une véritable action de proximité, qu'il s'agisse de qualité de service, de tranquillité résidentielle voire de sécurité sur certains sites. Cette présence sur le terrain permet un dialogue avec les habitants, une meilleure compréhension des besoins et donc des réponses adaptées à la diversité des situations. Un atout clef dans le contexte inédit de la crise sanitaire que nous traversons actuellement.

LA CRISE SANITAIRE : SE RENOUVELER ET NE PAS ROMPRE LE LIEN

Forts de cette présence locale, les organismes Hlm ont rapidement su s'adapter. Durant le confinement ils ont trouvé de nouveaux modes d'organisation pour assurer la continuité de service auprès de leurs locataires. Les organismes ont ainsi continué leur offre de services au quotidien en l'adaptant aux exigences de la période (continuité du service rendu avec l'entretien des parties communes et la gestion des ordures ménagères, mise en place d'astreintes pour d'éventuelles interventions urgentes dans les logements, information des locataires sur les mesures barrières…). Ils ont également multiplié les initiatives nouvelles pour assurer le lien auprès des locataires les plus fragiles : mise en place de plateformes téléphoniques, campagnes d'appels aux personnes les plus vulnérables (notamment les personnes âgées), distribution de paniers alimentaires…

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS LES PLUS FRAGILES

Le confinement a renforcé les difficultés économiques et sociales d'un certain nombre de ménages. Les bailleurs sociaux y sont attentifs et ont engagé des actions pour les accompagner : mise en place de possibilité d'étalement du paiement des loyers et des charges, mobilisation des ressources de solvabilisation de droit commun… Mais au-delà de la crise actuelle, les organismes Hlm jouent de plus en plus un rôle d'amortisseur social face à l'essor du chômage, à la montée de la précarité. Ils s'outillent et s'organisent pour prévenir les phénomènes d'exclusion de toutes sortes (difficultés économiques, sociales, trouble de santé mentale, vieillissement, handicap), aux côtés de réseaux d'acteurs sociaux du territoire (CCAS, associations locales, coordinations gérontologiques, maisons départementales des personnes handicapées, centres médico-psychologiques…). Ce constat se traduit concrètement par une innovation sociale du secteur et une professionnalisation de l'accompagnement. De nouveaux métiers et de nouvelles offres de service se créent en faveur de l'inclusion sociale. Par exemple pour mieux accompagner les locataires seniors, les modes de gestion ont évolué : mise en place de référents dédiés, sensibilisation des personnels de proximité aux besoins de ces locataires, adaptation des logements, partenariat avec les acteurs de l'accompagnement du vieillissement et de l'action médico-sociale sur le territoire. ●

Laura Schmitlin

UN SYSTÈME D'ATTRIBUTION AU-DEVANT DE PROFONDS CHANGEMENTS

TENUS D'ASSURER LA QUALITÉ DU FONCTIONNEMENT SOCIAL DES RÉSIDENCES, LA JOUISSANCE PAISIBLE DES LOGEMENTS ET L'ÉQUILIBRE DE LEUR GESTION, LES ORGANISMES HLM SONT EN PREMIÈRE LIGNE DANS LA DÉCISION D'ATTRIBUER LES LOGEMENTS SOCIAUX.

Cependant, les bailleurs ne sont pas les seuls acteurs aux manettes, l'attribution étant la finalité d'un processus itératif de désignation très encadré des ménages présentés dans les commissions d'attribution.

LE SYSTÈME D'ATTRIBUTION : UN FONCTIONNEMENT COLLÉGIAL PORTEUR DE SENS

Le processus d'attribution peut être qualifié « d'itératif ». Le choix des trois candidats présentés en commission d'attribution se fait de manière collégiale en conciliant différents objectifs que l'organisme et le réservataire (à savoir le financeur direct ou indirect du logement social qui obtient en retour le droit de désigner des ménages) veilleront à respecter.

Ainsi, la situation et le projet du demandeur sont rigoureusement instruits afin de faire ressortir les attentes exprimées, le parcours dans lequel s'inscrit le ménage, le caractère urgent et/ou prioritaire de sa situation ou bien encore l'estimation fine de ses capacités économiques. À cette analyse « photographique » s'accompagne une analyse plus dynamique et qualitative mettant en regard les caractéristiques du ménage avec celles du logement disponible : typologie, niveau de quittance, localisation, etc.

In fine, le processus d'attribution a d'opportun qu'il s'accompagne parallèlement d'objectifs plus globaux de politique publique censés garantir le droit au logement, la mixité sociale et la cohérence des politiques de l'habitat portées par les élus à différentes échelles.

GESTION EN FLUX, COTATION, LOCATION CHOISIE : D'IMPORTANTS CHANGEMENTS EN COURS

Dans une région marquée aussi bien par une pénurie de l'offre que par une précarisation des demandeurs, les dernières lois promulguées en matière d'attributions affirment des ambitions en matière de lisibilité, d'équité et surtout d'efficacité dans la prise en charge des demandes, en épaulant les acteurs intervenant dans le processus d'attribution de logements sociaux.

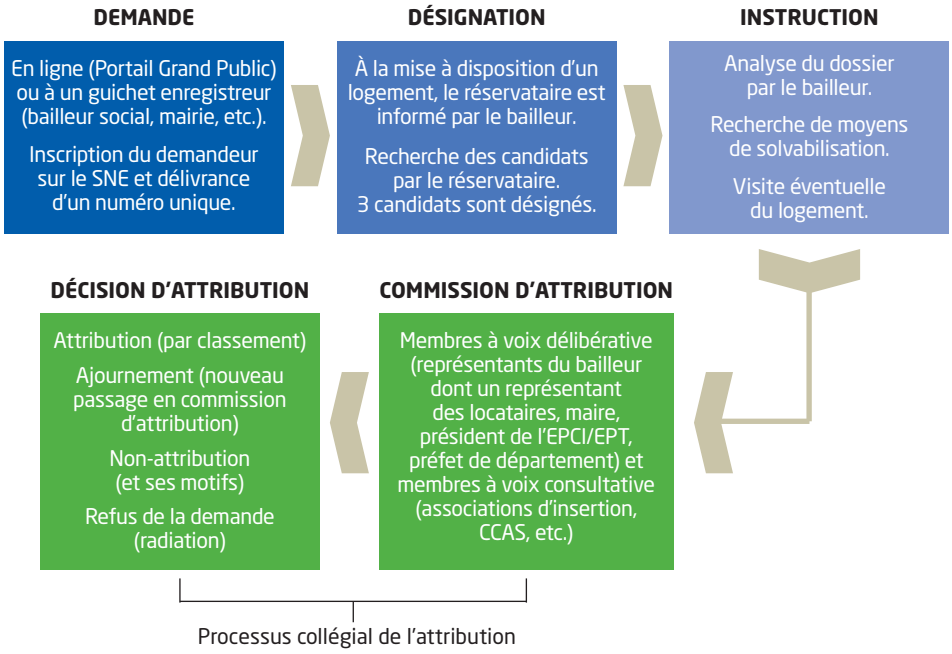
Ainsi, après la mise en service ou la libération d'un logement, le rapport entre le bailleur social et le réservataire s'opérera, à horizon novembre 2021, dans un cadre repensé. La dernière loi structurante en matière d'attribution, dite loi Elan, a en effet instauré une gestion dite « en flux » qui vise à faciliter les parcours résidentiels en fluidifiant la désignation des ménages par le réservataire (ou pour le compte de celui-ci).

Dans une logique analogue, la loi Elan apporte des nouveautés dans l'identification des ménages prioritaires en généralisant la « cotation », outil d'aide à la décision permettant de pondérer et donc de classer les demandes entre elles pour objectiver le caractère prioritaire des ménages désignés et présentés en commission d'attribution.

Enfin, dans la continuité de la loi Alur qui a dès 2014 entrepris un virage important dans le partage des responsabilités inhérentes à l'attribution, la « location choisie », démarche visant à renverser la logique d'attribution en partant du positionnement volontaire du demandeur sur un logement, sera à l'avenir massivement développée, et sera gage d'une meilleure transparence dans un processus d'attribution pouvant paraître opaque du fait de sa complexité. ●

Damien Ravel

Processus d'attribution



HABITAT « INTERCALAIRE » ET « MODULAIRE »
UNE RÉPONSE AUX BESOINS CROISSANTS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENT

HUDA ancienne gendarmerie - Fontenay-sous-Bois

LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE FAIT FACE DE LONGUE DATE À UNE TENSION TRÈS FORTE EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT.

UNE SITUATION AGGRAVÉE PAR LA CRISE SANITAIRE

Avant même la crise sanitaire du printemps 2020, 736 000 demandeurs étaient en attente d'un logement social en Île-de-France, 118 000 places d'hébergement d'urgence étaient financées chaque nuit dans la région pour venir en aide aux publics les plus vulnérables. La crise sanitaire, outre la dégradation des situations économiques et sociales de publics déjà fragilisés et se retrouvant davantage exposés, a engagé les acteurs de l'habitat vers la mise à l'abri, dans l'urgence et par des mécanismes exceptionnels, de 13 000 personnes supplémentaires.

Or, puisque la mobilisation de chambres d'hôtels réalisée dans cette période de crise ne constitue pas une réponse pérenne aux besoins identifiés de longue date, il convient dès aujourd'hui, par la coordination de l'ensemble des acteurs (bailleurs sociaux, associations d'insertion, réservataires, collectivités territoriales et services de l'État) d'activer l'ensemble des leviers disponibles permettant d'augmenter l'offre de logement ou d'hébergement à destination des ménages fragiles, et, le cas échéant, de garantir un accompagnement social permettant de faciliter l'insertion vers le logement.

MISE À DISPOSITION DE SITES TEMPORAIREMENT VACANTS ET IMPLANTATION DE BÂTIMENTS MODULAIRES

Le recours à l'habitat intercalaire constitue l'une des solutions imaginées par les acteurs. Il se matérialise par la mise à disposition de sites temporairement vacants à des fins d'hébergement ou de logement. L'Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion dans le Logement (AFFIL), espace de mise en réseau qui participe au décloisonnement entre les secteurs de l'hébergement et du logement dans la région, est pleinement mobilisée pour faciliter le développement de ces projets. Forte de son expérience dans le domaine (voir la publication *« Habitats intercalaires - Suivez le guide ! »* sur le site www.affil.fr), l'AFFIL appuie ainsi les acteurs franciliens dans la mise en œuvre, dès l'automne 2020, des deux volets de l'habitat intercalaire : d'une part, la mobilisation de logements sociaux temporairement vacants et, d'autre part, l'implantation de bâtiments modulaires sur des fonciers en attente d'aménagement et disponibles immédiatement pour des durées d'au moins quatre ans.

UN AXE DU PROTOCOLE ÉTAT - AORIF - BANQUE DES TERRITOIRES SIGNÉ EN 2019

Le premier volet représente l'un des axes du protocole portant mobilisation pour le développement de l'offre de logements sociaux en Île-de-France, signé le 26 septembre 2019 entre l'État, l'AORIF et la Banque des Territoires. Dans ce cadre, l'AORIF a procédé à une enquête prospective auprès des bailleurs sociaux franciliens afin de discerner l'offre et le volume de logements possiblement mobilisables.

UN APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT LANCÉ PAR LA DRIHL ET LA PRÉFECTURE DE RÉGION

Le développement du second volet s'est concrétisé par un appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par la DRIHL et la Préfecture de Région au cours de l'été pour mettre en œuvre des projets sur des fonciers publics disponibles, auxquels peuvent être adjoints les fonciers de bailleurs sociaux. En parallèle, le Préfet d'Île-de-France a demandé aux services ministériels de lever certains freins réglementaires à la mise en œuvre de projets en modulaires. L'AORIF propose ainsi d'associer les collectivités à cet AMI, avec pour objectif d'optimiser l'émergence des solutions de logement ou d'hébergement sur des terrains actuellement disponibles en Île-de-France. ●

Damien Ravel

SATISFAIRE LES DEMANDES DE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE : UN AXE MAJEUR EN ILE-DE-FRANCE

ALORS QUE LE LOGEMENT SOCIAL DEVIENT LA SEULE SOLUTION PÉRENNE POUR UN GRAND NOMBRE DE MÉNAGES, IL EST DE PLUS TRÈS DIFFICILE POUR LES ORGANISMES HLM FRANCILIENS DE SATISFAIRE LES DEMANDES DE MUTATIONS DE LEURS LOCATAIRES.

Alors que plus de 736 000 demandeurs de logement social sont comptabilisés en Île-de-France, dont environ un tiers de demandeurs déjà locataires du parc social, le volume de la demande surpasse de loin l'offre disponible, réduite aussi bien par le vieillissement des publics que par une baisse continue de la rotation des logements.

L'ACCOMPAGNEMENT DES PARCOURS RÉSIDENTIELS : UNE ATTENTE FORTE DES LOCATAIRES

L'accompagnement des parcours résidentiels est un élément clé pour la satisfaction du locataire et pour la qualité du service rendu. Les enquêtes de satisfaction réalisées par les organismes sont sans appel : des solutions doivent être trouvées pour les habitants désireux de changer de logement social, nonobstant les limites en matière d'offre correspondant aux besoins exprimés par les locataires (localisation, nombre de pièces, niveau de loyer, etc.).

La réglementation a récemment évolué dans l'optique de favoriser la mobilité et d'optimiser l'occupation du parc, dans ce contexte de raréfaction de l'offre disponible. La loi Elan a ainsi inscrit plusieurs dispositions, dont notamment l'examen triennal des situations par la commission d'attribution, nommée dorénavant CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) et dont les missions ont été élargies. Cet examen représente une opportunité supplémentaire pour rechercher des solutions de logements mieux adaptées à certaines situations.

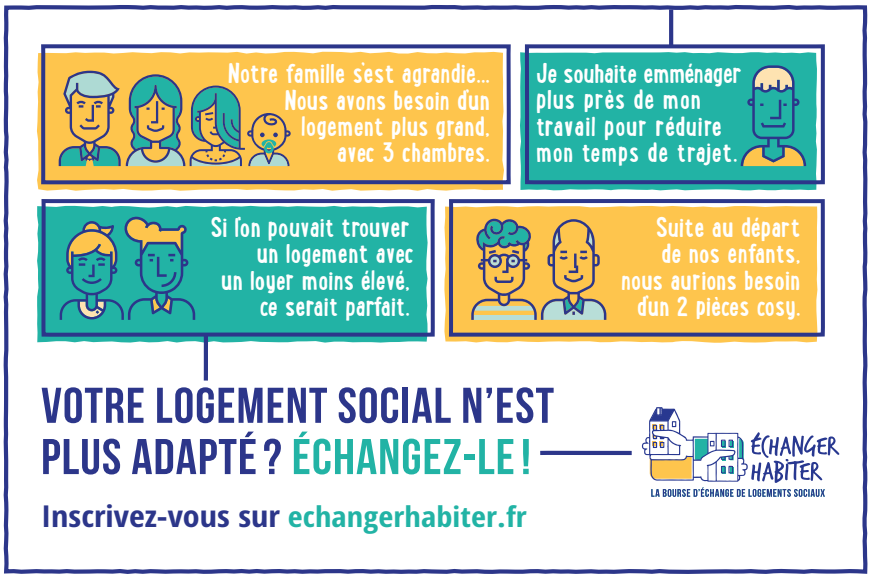
Les organismes franciliens se dotent aussi progressivement de politiques de mobilité résidentielle au sein de leur structure pour mieux prendre en compte les demandes de mutation de leurs locataires. Cette « culture de la mobilité » a pu se développer bien avant la loi Elan, ayant été mise à l'agenda des représentants institutionnels et des réservataires d'Île-de-France dès avril 2018, date de la signature de l'engagement-cadre en faveur de la mobilité résidentielle. Le Préfet d'Île-de-France, le président d'Action Logement et le président de l'AORIF s'engagèrent ainsi vers une dynamique commune, dénommée « Pack Mobilité », permettant la fluidification des parcours résidentiels des ménages déjà logés dans le parc social.

LA MISE EN ŒUVRE DU « PROTOCOLE MUTATIONS » ET DE LA BOURSE D'ÉCHANGE « ÉCHANGER HABITER »

Le protocole mutations est un dispositif à la main des bailleurs sociaux permettant de réaliser des mutations centrées sur des demandeurs en situation manifeste de fragilité (handicap, sous et sur-occupation, loyer trop cher, etc.), et ce en « inter-réservataires » grâce à une mécanique dédiée ne lésant aucune partie prenante. *Échanger Habiter* est quant à elle une plateforme informatique (www.echangerhabiter.fr) permettant aux locataires d'échanger leur logement social entre eux (y compris entre deux bailleurs différents), et par là même d'être acteurs de leurs parcours résidentiels.

À travers ce Pack Mobilité, la démarche engagée en Île-de-France, inspirée d'initiatives locales et permise par l'engagement de nombreuses collectivités territoriales, permet aujourd'hui une dynamique vertueuse où chaque mobilité satisfait deux ménages demandeurs. C'est ainsi qu'à cette date, plus de 710 ménages ont pu bénéficier de ces dispositifs et se voir attribuer un logement correspondant davantage à leurs besoins. ●

Damien Ravel



Logement social
en Ile-de-France

IDÉES NEUVES !

LA SOLIDARITÉ EN PLUS

DANS UNE MÉTROPOLE MONDIALE

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

En cette période de grave crise sanitaire, les organismes franciliens de logement social se sont organisés afin de poursuivre leur mission d'intérêt général, dans le respect des dispositions sanitaires renforcées, de soutenir l'activité économique, de rester présents en proximité et d'accompagner leurs locataires. L'AORIF tient à saluer l'engagement des salariés des organismes et particulier des personnels de proximité… prouvant une fois de plus que, dans les périodes de difficultés sociales et économiques, les organismes Hlm répondent toujours présents !