

# Ensemble

LA REVUE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE HLM IDF - N°60 - JUIN 2022

## PRODUCTION

Une relance très dépendante des conditions d'accès aux gisements fonciers et bâtis

## ATTRIBUTIONS

Signature du protocole régional sur la gestion en flux des réservations

## TERRITOIRES

Des Comités de l'habitat social dans le Val-de-Marne

## ÉVÈNEMENT

L'AORIF présente au salon de l'AMIF 2022

**AORIF**

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

# SOMMAIRE

## PRODUCTION 4

Une relance très dépendante des conditions d'accès aux gisements fonciers et bâtis

## HLM ACCOMPAGNÉS 6

Deuxième édition francilienne de l'appel à projet « Logements Hlm accompagnés »

## ATTRIBUTIONS 7

Signature du protocole régional sur la gestion en flux des réservations

## ÉNERGIE 8

Impacts de la hausse du prix du gaz sur les organismes franciliens et leurs locataires

## AFFIL 10

Un nouveau mandat pour toujours plus de coopérations entre bailleurs et associations

## SÉCURITÉ 11

Lancement de l'étude AORIF & USH sur les dispositifs de sécurité-tranquillité

## FSI 12

Financer ses actions d'innovation et de modernisation avec le FSI

## TERRITOIRES 13

- **Référents territoriaux** - La représentation territoriale AORIF fait peau neuve
- **Relogement** - Poursuivre les travaux opérationnels pour faciliter les opérations de relogement en Île-de-France
- **94** - Des Comités de l'habitat social dans le Val-de-Marne

## ÉVÉNEMENT 16

L'AORIF présente au salon de l'AMIF 2022

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

**Directrice** : Anne-Katrin Le Doeuff

**Rédacteur en chef** : Vincent Rougeot

**Ont contribué à ce numéro** : Ariane Alberghini, Florent Berger, Lucie Bodet, Benoît Charles, Audrey Desbree, Thibault Hatton, Sarah Laffon, Céline Oriol, Vincent Rougeot, Laura Schmitlin.

**En couverture** : Antin Résidences - Groupe Arcade-VVY, opération mixte locatif-accession à Ormesson-sur-Marne (photo © Axel Heise).

**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 Ile-de-France, le logement social, outil majeur au service de la cohésion sociale et de la solidarité, loge au meilleur prix trois millions de personnes, soit un quart des habitants de la région.

Aujourd'hui, les organismes franciliens de logement social sont des acteurs du territoire sur lesquels les élus locaux peuvent compter en permanence. Notre ambition est de renforcer encore le dialogue et les liens avec les collectivités locales, ce qu'illustre notre participation à l'édition 2022 du salon de l'AMIF. Nous voulons montrer les solutions adaptées aux situations locales que les organismes peuvent proposer pour les jeunes, les familles, les salariés, les personnes âgées, les personnes isolées, les personnes en situation d'urgence...

Les organismes ont compris les enjeux de société sur lesquels travailler et sont en capacité d'apporter des réponses innovantes sur le plan technique, architectural, environnemental et aussi en termes de démarche de qualité, d'accompagnement, de services apportés aux habitants.

Les articles de notre revue *Ensemble*, – au sujet du développement de l'offre de logements abordables, du rôle clé joué par les organismes pour accélérer la transformation des territoires, de la promotion de la palette de produits et services qu'ils offrent, de l'accès et du maintien dans le logement des ménages en difficulté, – illustrent la mobilisation et les savoir-faire de notre profession. Au sommaire également de ce numéro : la maîtrise des coûts de l'énergie, la réforme des attributions, la sécurité - tranquillité, le relogement et l'inter-bailleurs dans les territoires.

**Damien Vanoverschelde**  
Président de l'AORIF

## SÉMINAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MARS 2022



### Une démarche d'élaboration d'un projet stratégique

En ouverture d'un nouveau mandat de trois ans engagé en décembre 2021, l'AORIF a souhaité se doter d'un projet stratégique lui permettant d'affirmer une ligne directrice pour les années 2022 à 2024. La démarche d'élaboration de ce projet est établie dans un esprit d'ouverture et de participation, s'appuyant sur les parties prenantes de l'association. Sa formalisation finale est prévue à l'automne 2022.

Plusieurs jalons ont ou vont soutenir la démarche, dont les premières séances des commissions thématiques renouvelées, des débats en instance et le séminaire du Conseil d'administration de l'AORIF du 11 mars 2022. Cette journée a été rythmée par différents temps de travail concernant l'avenir du secteur Hlm, ses incidences pour les organismes franciliens, et la manière dont l'AORIF pourra se positionner pour y répondre.

# UNE RELANCE DE LA PRODUCTION TRÈS DÉPENDANTE DES CONDITIONS D'ACCÈS AUX GISEMENTS FONCIERS ET BÂTIS

## UN BILAN 2021 MARQUANT UNE LÉGÈRE REPRISE APRÈS UNE ANNÉE 2020 PARTICULIÈREMENT FAIBLE

En 2021, la production de logements sociaux en Île-de-France n'a pas atteint les objectifs fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Les écarts restent trop importants pour aborder sereinement la question de la juste adéquation entre le parc de logement social francilien et l'évolution de la demande, dans un contexte où l'Île-de-France accueille chaque année environ 50 000 résidents supplémentaires.

Le discours de crise, tenu à juste titre par les associations de locataires lors de la dernière réunion du CRHH de mars 2022, était porteur de messages forts quant à l'inquiétude partagée depuis maintenant plusieurs années par tous les acteurs de la production immobilière francilienne devant le constat que seulement 10% des demandes de logement social en Île-de-France sont satisfaites.

À la lecture de la courbe de l'évolution des agréments, l'année 2021 est marquée par une légère reprise qui, après une année d'agréments particulièrement faible en 2020 du fait de la crise sanitaire, est à souligner et illustre l'engagement productif des organismes Hlm (hausse de 14% par rapport à 2020). Bien qu'encourageante, il est encore trop tôt pour dire si cette reprise se transformera en une tendance plus durable et marquée à partir de 2022. Les chiffres historiquement bas d'agréments de 2020 impacteront le nombre de mises en service dans les années à venir, laissant envisager l'hypothèse d'un creux entre 2022 et 2024, et l'accentuation de cette crise si le nombre d'agréments ne venait pas à augmenter fortement.

## PROGRAMMATION 2022 : DES OBJECTIFS NÉCESSAIRES MAIS DIFFICILEMENT ATTEIGNABLES

Pour 2022, les objectifs franciliens sont dans la continuité de ceux énoncés ces dernières années : 31 377 logements sociaux de droit commun sont programmés. Cependant, la profession reste très inquiète sur sa capacité à tenir ces objectifs, les organismes Hlm faisant face à un contexte peu propice à la construction, marqué par un accès cher et difficile au foncier, une augmentation des coûts de construction qui risque de s'amplifier avec la crise de l'énergie et les nouvelles réglementations environnementales et législatives (RE2020, ZAN, loi Climat et Résilience), des lourdeurs persistantes de certaines procédures administratives et un contexte financier très contraignant, depuis la mise en place de la RLS notamment. De nombreux bailleurs sociaux risquent d'être dans l'incapacité d'assumer leurs responsabilités conjointes de production et de rénovation alors même que leur grande capacité à faire est attendue.

Dans ce contexte qui semble incertain, comment engager collectivement des actions pour soutenir la production de logements abordables ?

Parallèlement à la poursuite des opérations en construction neuve, développer les logiques de capitalisation sur le patrimoine d'ores et déjà maîtrisé pour les bailleurs franciliens est une voie stratégique tactique pour créer de nouveaux logements abordables dans les années à venir. Ces stratégies doivent être élaborées localement avec les élus concernés afin de lever les freins à leur production.

## DES ORGANISMES HLM STRATÉGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA VILLE DES « ZÉROS » (ZAN, ZEN)

La ville des « zéros », et notamment du Zéro Artificialisation Nette qui impulse une logique de compacité et de sobriété foncière tout en cherchant à préserver la biodiversité, risque d'être un accélérateur de la pression foncière en donnant un poids plus important au foncier dans les bilans d'opérations. Les opérateurs immobiliers orientent leurs productions immobilières vers des volumes plus importants de réhabilitations, d'acquisitions-améliorations, de transformations (évolution de l'usage) ou d'opérations menées en recyclage foncier nécessitant des compétences d'aménagement, préalablement à la construction.

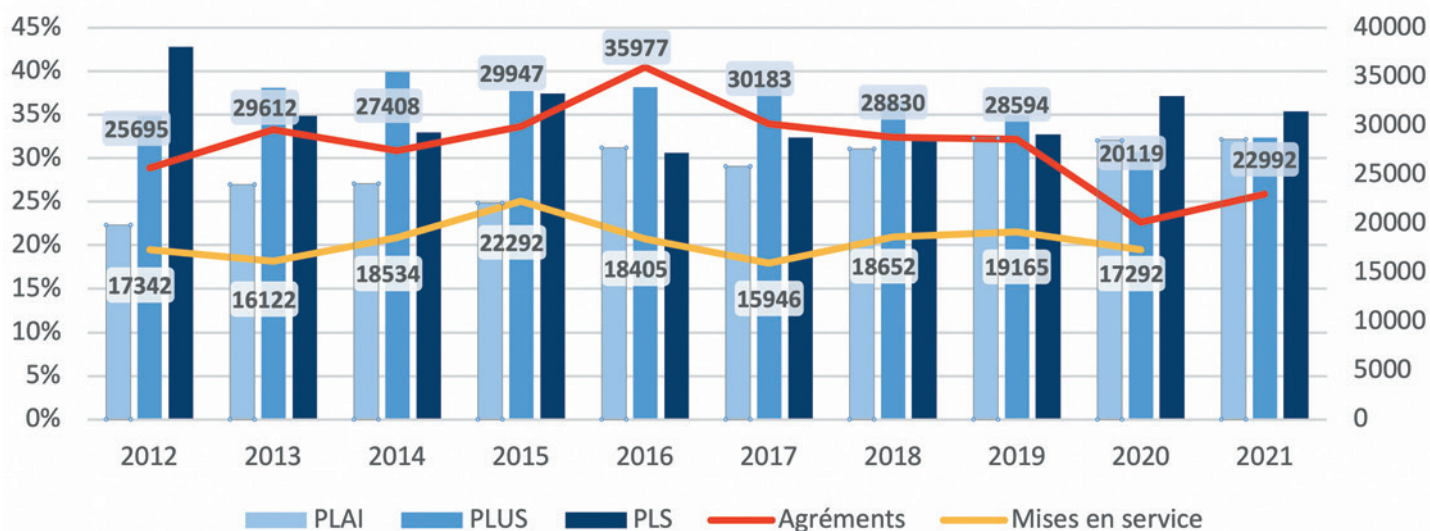
Les organismes Hlm maîtrisent d'importants patrimoines et disposent d'une forte expérience des opérations de réhabilitation, issue entre autres de l'ingénierie financière et technique liée aux opérations ANRU. Avec les collectivités, les aménageurs, les bailleurs sociaux ont un rôle clé à jouer pour accélérer la transformation urbaine des territoires franciliens.

## LA NÉCESSAIRE MOBILISATION EN AMONT DES GISEMENTS BÂTIS OU FONCIERS ET LEUR CIBLAGE

Les stratégies d'acquisition-amélioration, de recyclage et de requalification foncières sont une piste importante pour les politiques régionales d'aménagement afin de réduire le delta de 500 000-800 000 m<sup>2</sup> (1) de surface de plancher nécessaires pour combler le besoin en logements sociaux annoncés par le FNAP en 2022.

Ces stratégies d'intervention en creux nécessitent un recensement précis des gisements mobilisables fonciers, bâtis, interstitiels dans la ville. Leur identification par les organismes Hlm au sein de leurs propres patrimoines est le socle d'une stratégie de développement patrimoniale, énergétique, environnementale, vertueuse pour les territoires quant à la réalisation des objectifs locaux en matière de logement abordable.

## Évolution des agréments et des mises en service des logements sociaux en Île-de-France et leur répartition par type de financement. Graphique: AORIF. Source des données: SISAL/DHUP-DRIHL IdF (hors ANRU)



L'élaboration du futur SDRIF-e, engagée par la Région Île-de-France, nourrit en cela d'importantes attentes de la part des organismes Hlm. La formalisation d'outils prescriptifs, territorialisés, permettrait de faciliter la mobilisation de ces gisements et leur gouvernance territoriale dans les communes franciliennes. L'enjeu est bien de prioriser la création de nouveaux logements sociaux dans les communes carencées ou non, dans les quartiers de gare pour répondre aux besoins notamment des travailleurs clés, dans les opérations en nouveaux fonciers recyclés (tissus commerciaux, friches...) ou au sein du patrimoine propre de certains bailleurs sociaux, et donner un cadre pour la stratégie territoriale qui puisse répondre aux besoins de la population francilienne et à sa croissance démographique.

Enfin, la mobilisation des gisements bâtis ou fonciers doit plus particulièrement répondre aux objectifs de construction des logements très sociaux, afin de proposer des biens adaptés aux ressources des demandeurs franciliens qui sont plus de 70% à avoir leurs revenus situés sous les plafonds PLAI (l'objectif des logements PLAI a été rempli à 85% en 2021, dont 67% seulement pour le PLAI adapté, alors que l'objectif des logements PLS a été excédentaire de 47%).

### LA TRANSFORMATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC DOIT S'APPUYER SUR DES DISPOSITIFS FINANCIERS AMBITIEUX

La loi Climat et Résilience ainsi que la mise en application de la RE2020, en vigueur depuis le début de l'année 2022, font évoluer les normes énergétiques pour le parc de logement. On observe un effet ciseau avec la nécessaire intensification des travaux de remise aux normes énergétiques et l'application du nouveau DPE qui va faire glisser un nombre important de logements dans le stock des passoires énergétiques, les rendant impropres à la location en l'état à partir de 2025 pour l'étiquette G. Il y aura donc plus de logements à réhabiliter, plus rapidement.

Les coûts des opérations augmentent du fait des conjonctures actuelles liées à la hausse du prix des matières premières et du coût de l'énergie impactant le coût des matériaux. Des effets structurels sont à craindre liés à la faible structuration des filières dédiées, ou à une carence en main d'œuvre qualifiée pour la réalisation de ces chantiers. Cela rend cruciale la question des dispositifs financiers à disposition des bailleurs sociaux pour réaliser ces opérations menant à plus de sobriété énergétique qui vont avoir d'importantes retombées économiques en Île-de-France. À titre d'exemple, les démarches de type «Energie Sprong» proposent des logiques de filières et de mutualisations de travaux pertinentes. En cours de mise en œuvre dans différentes Associations régionales Hlm, elles peinent à ce jour à trouver un cadre financier, réglementaire et assurantiel adapté au contexte français, qui permettrait la massification du module tout en réduisant les surcoûts.

L'AORIF dans son rôle de soutien aux bailleurs sociaux franciliens engage des actions pour représenter les intérêts des bailleurs plus en amont dans la chaîne de production de la ville et soutenir l'évolution des métiers et modes de faire (foncier, modèle économique...). Des actions et travaux visant à augmenter la production sont en cours, auxquels l'AORIF et ses adhérents sont associés. Il s'agit de les poursuivre et de les amplifier. Ces éléments entrent en résonance avec les 95 propositions formulées aux candidats à l'élection présidentielle 2022 par l'Union sociale pour l'habitat. ●

Céline Oriol

(1) Ce chiffre a été obtenu en croisant le delta entre les agréments de l'année 2021 et les objectifs annuels de construction neuve fixés par le FNAP (31 713) et le SRHH (37 000) avec les typologies et les surfaces moyennes des logements sociaux mis en service entre 2016 et 2020.

# DEUXIÈME ÉDITION FRANCILIENNE DE L'APPEL À PROJET « LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS »

APRÈS UNE PREMIÈRE ÉDITION RÉUSSIE EN 2020, L'AORIF ET LA DRIHL ONT LANCÉ EN JUILLET 2021 LE DEUXIÈME APPEL À PROJET « LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS ». 12 PROJETS ONT ÉTÉ RETENUS. UN TRAVAIL DE CAPITALISATION ET DE VALORISATION DES ACTIONS FINANÇÉES SERA PROCHAINEMENT LANCÉ.

### FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES MÉNAGES EN GRANDE DIFFICULTÉ

L'appel à projet « Logements Hlm accompagnés » permet le financement d'actions portées par les bailleurs sociaux avec des partenaires associatifs pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages en grande difficulté. Son financement s'inscrit dans le cadre de l'enveloppe francilienne du FNAVDL, le Fonds national pour l'accompagnement vers et dans le logement, abondé au niveau national par les astreintes Dalo et la CGLLS.

### UNE ENVELOPPE DE 2,9 MILLIONS D'EUROS

Cette année encore, 2,9 millions d'euros ont été consacrés à cet appel à projet pour des actions co-portées par des tandems bailleur social - association d'insertion. Lors de la première édition, neuf projets avaient été déposés, principalement sur Paris.

En 2021, grâce à une meilleure connaissance et communication autour de cet appel, un total de 23 projets, portés par 16 bailleurs sociaux différents et sur l'ensemble des départements, ont ainsi été remontés au 15 octobre 2021, date de



fin de dépôt des projets. Parmi ces projets, six sont interdépartementaux et un est porté en inter-organismes (il s'agit d'un projet relatif à la santé mentale développé par l'association Œuvre Falret dans les Yvelines avec 10 organismes signataires).

### DES PROJETS VARIÉS

Ces nombreux projets proposent une grande variété de thématiques, portant par exemple sur l'accès au logement des grands marginaux ou des publics jeunes, sur le maintien dans le logement des ménages menacés d'expulsions, ou bien encore sur un accompagnement spécifique pour les mères célibataires ou les femmes victimes de violence. Il est à noter que de nombreux projets relatifs aux questions d'accompagnement des problèmes liés à la santé mentale ont été reçus, signe d'une attention accrue des bailleurs sur ce sujet.

Les bailleurs sociaux et les associations ont pu bénéficier d'une matinée de formation-action animée par l'ANSA (Agence nationale des solidarités actives), en partenariat avec l'AFFIL, afin de les ac-

compagner dans le montage de projet. Ce temps d'échange et de travail a également permis une acculturation réciproque des secteurs et une opportunité de rentrer concrètement dans les rouages de l'ingénierie de projet. Une foire aux questions a également été réalisée à la suite des nombreuses questions remontées lors de cette formation.

### UNE AUGMENTATION DE L'ENVELOPPE PERMETTRAIT DE RETENIR PLUS DE PROJETS

L'ensemble des projets reçus a été étudié avec attention par le comité de sélection composé de la DRIHL, des UD-DRIHL/ DDETS concernées, de l'AORIF, de l'AFFIL et de la

FAS Île-de-France, qui s'est réuni le 16 décembre 2021. Avec une enveloppe initiale d'un montant de 2,9 millions d'euros, bien inférieure au volume de financements demandés, seuls 12 projets ont été acceptés à date. Les partenaires réfléchissent actuellement à d'autres arbitrages pour permettre le financement d'un plus grand nombre de projets (AVDL classique, financement sur l'enveloppe 2022, etc.).

Le premier semestre de l'année 2022 a été consacré à l'accompagnement des bailleurs et des associations partenaires dans la contractualisation des projets avec l'État et au lancement des projets retenus. Dans la perspective du renouvellement et du doublement de cette enveloppe consacrée aux projets portés par des bailleurs sociaux, l'AORIF, en partenariat avec l'État, souhaite engager un travail de valorisation et de capitalisation des actions financées depuis le premier appel à projet de 2020. Un chantier qui s'engagera au deuxième semestre de l'année 2022. ●

Laura Schmitlin

# SIGNATURE DU PROTOCOLE RÉGIONAL SUR LA GESTION EN FLUX DES RÉSERVATIONS

AVEC UN CONTEXTE DE TRÈS FORTE TENSION SUR LE LOGEMENT QUI NE CESSE DE CROÎTRE (PRÈS DE 750 000 DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX), LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE EST DE LOIN LE TERRITOIRE CONFRONTÉ AUX PLUS GRANDS DÉFIS POUR LA MISE EN PLACE DE LA GESTION EN FLUX DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX QU'IMPOSE L'ARTICLE 14 DE LA LOI ELAN.



Conscient de ces enjeux, le préfet de Région a souhaité confier à la DRIHL une démarche régionale de concertation sur les modalités de mise en œuvre de cette réforme, qui s'est déroulée en 2020 et 2021 auprès d'un large panel d'acteurs (AORIF, Action Logement, services de l'État, bailleurs sociaux, collectivités territoriales et autres réservataires).

## UN PROTOCOLE RÉGIONAL SIGNÉ EN MARS 2022

Cette démarche a permis d'établir un protocole régional pour préparer la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux en Île-de-France, qui a été signé courant mars par le préfet de la région Île-de-France, l'AORIF et Action Logement. Il reprend les grandes conclusions issues de la concertation régionale, et précise les principes partagés par les acteurs afin d'assurer un déploiement clair et homogène de cette réforme complexe [protocole téléchargeable dans les ressources du site [www.aorif.org](http://www.aorif.org)].

## LES ÉTAPES DE TRAVAIL À VENIR

Compte-tenu du report de l'échéance d'entrée en vigueur de la réforme acté par la loi 3DS au 24 novembre 2023, ce protocole régional fixe les grandes étapes d'un calendrier de travail partagé pour les deux ans à venir afin de poursuivre les négociations sur plusieurs points devant encore être tranchés par les partenaires, et présente les livrables attendus tout au long de la démarche. Si la nouvelle échéance est plus réaliste au regard des chantiers structurels nécessaires pour mettre en œuvre ces dispositions, elle implique une forte mobilisation des organismes Hlm et de leurs partenaires pour assurer le bon déploiement de cette réforme dans les délais impartis.

Parmi les étapes de travail à venir pour les organismes Hlm, l'AORIF et la DRIHL, figurent notamment :

- la finalisation des états des lieux des réservations et le dépôt sur la plateforme Resana des synthèses par bailleur (avant le 30 juin 2022) ;
- la mise en place d'actions d'information et d'échanges avec les collectivités territoriales sur la gestion en flux ;
- l'élaboration d'un modèle de convention de réservation ;
- la poursuite de la réflexion sur l'outil informatique pouvant appuyer les organismes dans la gestion en flux.

Conscients des enjeux que la réforme implique sur le territoire francilien et de son impact systémique qui interroge l'ensemble de la politique des attributions, les signataires associeront les collectivités, en particulier les intercommunalités, à l'ensemble des travaux. ●

*Laura Schmitlin et Ariane Alberghini*

## QUELLES RELATIONS AVEC LES TERRITOIRES ?

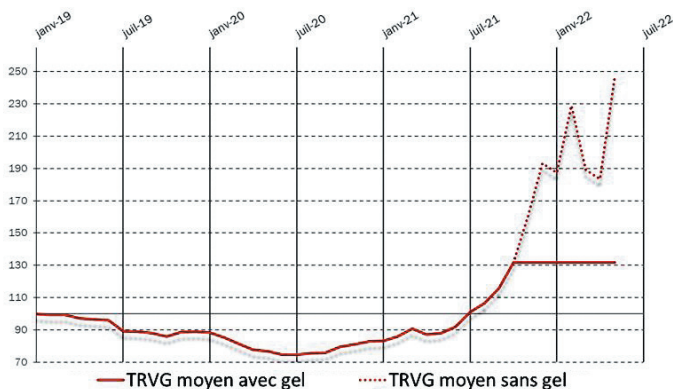
Depuis le lancement du passage à la gestion en flux, l'AORIF a été sollicitée par de nombreuses collectivités dans le cadre de la réalisation de l'état des lieux des réservations, prescrit par le décret du 20 février 2020, et qui constitue un préalable au passage à la gestion en flux. Ce recensement servira de base à la transformation du stock de droits de réservations de chaque réservataire en un volume annuel de droits uniques pour chacun d'entre eux (à décompter du flux des attributions du bailleur). La réalisation de cet état des lieux suscite de nombreux questionnements de la part des collectivités et des bailleurs, notamment pour le parc ancien, pour lequel les conventions d'origine ne sont souvent pas retrouvées, ou sont trop lacunaires. De plus, la gestion des contingents des EPCI étant le plus souvent déléguée aux communes, celles-ci sont parfois erronément identifiées comme les réservataires par les bailleurs. Les fusions de communes et d'EPCI intervenues au cours des dernières décennies compliquent encore plus ce travail. Ainsi, le premier travail d'identification des contingents par les organismes Hlm nécessite souvent plusieurs échanges complémentaires avec la collectivité réservataire pour aboutir à un consensus. Pour appuyer plus fortement les bailleurs et les collectivités dans la réalisation de cet état des lieux, l'AORIF et la DRIHL ont réalisé une FAQ sur la réalisation de ces états des lieux et plus largement sur le passage à la gestion en flux, largement diffusée auprès des organismes et des collectivités (voir la ressource « FAQ Gestion en flux » sur le site [aorif.org](http://aorif.org)). Il conviendra d'entretenir un lien étroit et renforcé avec les collectivités dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme.

# IMPACTS DE LA HAUSSE DU PRIX DU GAZ SUR LES ORGANISMES FRANCILIENS ET LEURS LOCATAIRES

## UN CONTEXTE ÉNERGÉTIQUE INFLATIONNISTE

L'automne 2021 aura été marqué par une inflation continue des prix de l'énergie et notamment du gaz (entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 1<sup>er</sup> octobre 2021, le tarif réglementé du gaz a augmenté de 51,71 %), suscitant de fortes inquiétudes de la part des organismes de logement social, des locataires et de leurs représentants.

## Évolution des tarifs réglementés des ventes du gaz entre janvier 2019 et juillet 2022. (Source : CRE)



D'un côté, certains locataires du parc social ont vu leur facture de gaz multipliée par deux voire par trois selon les caractéristiques énergétiques des patrimoines bâtis. De l'autre, les organismes de logement social ont vu évoluer les relations contractuelles avec leurs fournisseurs de gaz dans un contexte très tendu, allant de la demande de renégociation à la menace de rupture unilatérale de fourniture de gaz. Par ailleurs, le bouclier tarifaire annoncé le 30 septembre 2021 par le Premier ministre excluait de ce dispositif les logements avec un chauffage collectif au gaz, soit 34 % du parc locatif social francilien selon les données du recensement 2017 de l'INSEE (hors chauffage urbain).

## LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS D'UNE ENQUÊTE FLASH MENÉE PAR L'AORIF

En réaction à ces événements, l'AORIF a diligenté en janvier 2022 une enquête flash auprès de ses adhérents sur les impacts de la hausse des prix du gaz, afin de mieux comprendre les situations vécues par les bailleurs sociaux.

Les résultats de cette enquête (réalisée avant l'annonce du Premier ministre au sujet de l'élargissement du bouclier tarifaire sur le prix du gaz aux résidences du parc locatif social) apportent des éléments de lecture. 19 organismes adhérents y ont répondu, représentant environ 46 % du parc locatif social francilien.

**Un parc social francilien fortement impacté.** Le patrimoine des bailleurs est fortement impacté par cette situation d'inflation du fait d'une dépendance au gaz dans le collectif et de la performance thermique hétérogène du parc de logement. Le gaz, largement utilisé, chauffe en moyenne 47 % du patrimoine des répondants, une part supérieure à celle constatée pour l'ensemble du parc locatif francilien qui s'élève à 42 % selon les données du recensement 2017 de l'INSEE (hors chauffage urbain pour lequel les différents combustibles mobilisés pour l'alimentation des réseaux de chaleur ne sont pas précisés dans le recensement). Compte tenu du recours important au gaz pour le chauffage des résidences, la hausse des prix va induire un impact financier important pour les locataires du parc social et notamment pour les locataires vivant dans les 20 % du parc social classés énergivores selon l'ancienne méthode de calcul du DPE (étiquette E, F, G), qui est très majoritairement chauffé à partir du gaz.

**Des pratiques de contractualisation qui reposent en grande partie sur des contrats à prix fixe.** On constate des formes de contrats avec une majorité de contrats basée sur un prix fixe du gaz, et une pluralité de fournisseurs de gaz : 7 opérateurs différents cités mais l'opérateur historique, Engie, est le plus mobilisé par les organismes répondants (36 % de l'effectif).

Les bailleurs ont recours à deux pratiques de contractualisation : soit en contractualisant directement avec le fournisseur d'énergie pour l'alimentation en gaz de leur résidence (pratique la plus répandue, représentant 63 % de l'effectif des répondants), soit en contractualisant avec un prestataire qui fournit trois types de prestations : fourniture de l'énergie (P1), entretien du matériel (P2) et gros travaux (P3) (25 % des répondants ont recours à un prestataire d'exploitation des chaudières et 16 % mobilisent ces deux types de contrats). L'achat à prix fixe représente 73 % des organismes. À noter que les organismes ayant contractualisé avec un prestataire d'exploitation de chaufferie sont 75 % à être soumis à un prix d'achat variable.

**Certains fournisseurs de gaz ont cherché à faire évoluer les contrats pour reporter la hausse sur leurs clients.** Près de la moitié des organismes répondants (47 %) ont été contactés par leur fournisseur de gaz à propos de l'augmentation du coût du gaz. La demande des fournisseurs a principalement porté sur la renégociation du contrat. En effet, parmi les 9 répondants ayant été contactés par leur fournisseur, quatre d'entre eux ont été concernés par une demande de renégociation des tarifs. Seulement un bailleur a été confronté à une menace de résiliation du contrat et une rupture de l'approvisionnement. À noter que ¾



des demandes de renégociation des contrats recensés dans cette enquête ont été effectués par la même entreprise. Parmi les motifs invoqués par les prestataires pour revoir les contrats, on retrouve de façon systématique la hausse des prix du gaz.

**Cette situation entraîne mécaniquement des augmentations de charges.** Environ la moitié des répondants ont déclaré prévoir une augmentation des provisions de charges afin de lisser l'augmentation et limiter la hausse du montant des régularisations de charges, qui pourrait entraîner une hausse des difficultés de paiement pour les locataires. Ces provisions de charges augmenteraient de 20 à 50% selon les répondants, avec une majorité d'entre eux qui estimerait une hausse autour de 30%. 25% des organismes répondants sont encore au stade de la réflexion au sujet des dispositifs mis en place auprès des locataires, notamment car ils sont pour certains, en cours de négociation avec leur fournisseur d'énergie.

Dans ce contexte d'incertitudes économiques et juridiques autour de la fourniture du gaz, **les bailleurs ont été réactifs et ont cherché à amortir l'impact économique sur les locataires.** Les résultats de l'enquête mettent en avant une forte réactivité des bailleurs (70% des répondants) dans cette situation d'urgence. Les réactions ont été d'une part de mettre en place des stratégies pour maîtriser l'évolution des provisions de charges. Celles-ci ont eu pour but de lisser l'augmentation des charges dans ce contexte inflationniste des prix du gaz. D'autre part, elles ont eu pour objectif d'informer et de prévenir les locataires avec des campagnes d'information dans les résidences. Enfin, les bailleurs ont diffusé plus largement les informations concernant les dispositifs de soutien financier tels que le Chèque Energie ou les ajustements de modalités de paiement. Certains bailleurs ont

mis en place une veille spécifique auprès des locataires les plus fragiles économiquement pour les accompagner en cas de difficulté de paiement. Ainsi, 30% des répondants, selon les difficultés rencontrées par leurs locataires, prévoient de mettre en place un étalement du paiement des charges locatives ou des délais supplémentaires pour le règlement.

Parallèlement, **certains bailleurs ont accentué la sensibilisation aux écogestes pour maîtriser les factures liées au chauffage ou ont mis en place des mesures de sobriété énergétique.** Un organisme a également prévu de baisser de 1° la température du chauffage afin de limiter la hausse des charges liées au chauffage. Cette proportion faible est à relativiser car les organismes ayant répondu au questionnaire n'étaient pas au même stade de réflexion à ce sujet compte tenu de la diversité des situations en termes d'ampleur du recours, de modalités de contractualisation pour l'alimentation en

énergie des résidences et des pratiques des fournisseurs.

## LE MOUVEMENT HLM MOBILISÉ

Concomitamment aux mesures prises par les organismes de logement social, les démarches de soutien et d'alerte de l'USH auprès du ministère de la Transition Ecologique ont permis la généralisation du bouclier tarifaire sur le gaz, annoncé le 16 février 2022 par le Premier Ministre, afin que tous les ménages puissent y avoir accès et notamment les ménages résidant en logements collectifs chauffés au gaz et non éligibles au tarif réglementé de vente qui en étaient exclus jusqu'alors. L'aide, opérée par l'intermédiaire des fournisseurs d'énergie, sera rétroactive au 1<sup>er</sup> novembre 2021. L'AORIF indiquera aux organismes la marche à suivre pour prendre en compte ce bouclier dans les provisions pour charges. À ce jour, nous ignorons si le dispositif du bouclier tarifaire prévu jusqu'au 30 juin 2022 sera prolongé par les pouvoirs publics jusqu'à la fin de l'année.

Si l'annonce de la généralisation de ce bouclier est un amortisseur de la conjoncture actuelle, elle ne peut suffire dans le temps à amortir un contexte économique et politique international faisant craindre une tendance à l'énergie chère et à une probable grande variabilité des tarifs. Cela doit conduire les organismes Hlm à accélérer leurs stratégies patrimoniales visant à lutter contre les passoires énergétiques et à développer le mix énergétique du parc, à chercher à maintenir des relations avec leurs fournisseurs d'énergie de façon à se protéger contractuellement des pratiques de spéculation à risque et enfin à chercher à réduire la consommation en sensibilisant les locataires de façon à les rendre acteurs conscients des logiques de sobriété énergétique. ●

*Audrey Desbree*

# AFFIL, UN NOUVEAU MANDAT POUR TOUJOURS PLUS DE COOPÉRATIONS ENTRE BAILLEURS ET ASSOCIATIONS

L’AFFIL EST UN LIEU D’ÉCHANGES ET DE RENCONTRES ENTRE TOUS LES ACTEURS CONCOURANT À L’ACCÈS AU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE : BAILLEURS, ASSOCIATIONS, SIAO, COLLECTIVITÉS, ACTION LOGEMENT, ETC.

C'est aussi un espace dans lequel ses adhérents créent des outils utiles à leur action et élaborent des positions communes pour convaincre les pouvoirs publics de la pertinence des solutions proposées.

## LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'ASSOCIATION

Les instances de l’AFFIL ont été renouvelées en mars 2021, pour trois ans. La présidence a été confiée à Pascal Van Laethem pour l’AORIF, la vice-présidence à Bruno Morel pour la FAS Île-de-France. Lors d’un séminaire en juin 2021, les adhérents ont défini les orientations de l’association pour 2021-2024. Parmi celles-ci : travail sur les conditions de redynamisation de la construction ou de transformation du parc d’hébergement, mais aussi sur le renforcement des liens avec les professionnels de la santé, en particulier de santé mentale ; poursuite du travail de sensibilisation des collectivités (dont participation au salon de l’AMIF) ; élaboration de positions communes sur l’actualité du secteur.

Quatre nouveaux bailleurs et une association ont rejoint l’AFFIL début 2022, témoignant de l’importance de poursuivre les échanges multi-sectoriels qui constituent l’ADN et la force de l’AFFIL afin de proposer des solutions concrètes respectueuses des particularités des acteurs de l’hébergement et du logement.

## UN TRAVAIL DE PÉDAGOGIE AUPRÈS DES ÉLUS

Parmi les travaux importants menés récemment, un travail en direction des élus a été réalisé afin de répondre à deux en-

jeux majeurs : faire connaître aux collectivités territoriales les solutions existantes pour résoudre leurs difficultés d’accueil, d’hébergement et de logement, et mieux communiquer auprès d’elles.

Quatre outils ont ainsi été élaborés de manière conjointe entre bailleurs sociaux et associations : un guide de préconisations, à destination des chargés de développement, pour parler du projet d’hébergement ou de logement aux collectivités aux différentes étapes du montage ; une foire aux questions consacrée aux réponses aux craintes et préjugés des élus et habitants sur l’hébergement et le logement social et accompagné ; une cartographie de projets à l’échelle de la métropole du Grand Paris ; et enfin un module de sensibilisation à destination des élus.

## LA PROMOTION DU DÉVELOPPEMENT DES PENSIONS DE FAMILLE

L’association s’est penchée sur les conditions de développement des pensions de famille en Île-de-France à l’occasion d’une étude dédiée qui a permis d’identifier les principaux freins et leviers à actionner pour favoriser la production de cette offre de logement pérenne. Par ailleurs, à l’occasion de deux visites de pensions de famille en juillet et octobre 2021, très plébiscitées par les adhérents, propriétaires et gestionnaires ont pu revenir sur le montage et la gestion quotidienne des projets visités, permettant de partager retours d’expérience et conseils aux participants.

## DES ATELIERS ANIMÉS EN PARTENARIAT AVEC L’AORIF ET LE SIAO 95

Témoignages sur les travaux de l’AFFIL et ateliers de sensibilisation ont aussi rythmé



l’action de l’association sur la période récente. Conditions de réussite de projets d’habitats intercalaires, évaluation du besoin en accompagnement des ménages, accompagnement social global, autant de sujets sur lesquels l’AFFIL a été sollicitée pour partager le regard commun des bailleurs sociaux et des associations. L’AFFIL, conjointement avec l’AORIF et le SIAO 95, a également conçu et animé 4 ateliers d’une demi-journée à destination des bailleurs sociaux et associations du Val d’Oise autour de deux axes : la connaissance mutuelle des pratiques au moment du passage en CAL et la notion de prêt au logement. ●

Lucie Bodet

## L’AFFIL EN RÉSUMÉ

- 70 adhérents
  - 7 fédérations
  - 22 organismes HLM
  - 38 associations et SIAO
  - Action Logement Services
  - 1 collectivité (la Métropole du Grand Paris)
  - 1 membre associé (le GIP Habitat Interventions Sociales)
- En savoir plus : [affil.fr](http://affil.fr)

# LANCEMENT DE L'ÉTUDE AORIF & USH SUR LES DISPOSITIFS DE SÉCURITÉ-TRANQUILLITÉ

**POUR L'AORIF, CETTE ÉTUDE S'INSCRIT DANS LA POURSUITE DE L'ACCOMPAGNEMENT CONDUIT AUPRÈS DES BAILLEURS SOCIAUX FRANCILIENS AVEC LE PLAN STRATÉGIQUE SÉCURITÉ/TRANQUILLITÉ, LA MISE EN PLACE DE L'OUTIL DE CLASSIFICATION DES SITES ET SON DÉPLOIEMENT RÉGIONAL, AINSI QUE LES SIGNATURES DES CONVENTIONS PARTENARIALES AVEC L'ÉTAT, LA JUSTICE ET LA POLICE SUR LES DÉPARTEMENTS.**

Il s'agit de mettre à disposition de l'ensemble des organismes les éléments de connaissance actualisés et de préconisations pour un recours, dans les meilleures conditions et selon des critères d'opportunité et de faisabilité, aux dispositifs de présence humaine et/ou de vidéosurveillance.

## **LES DISPOSITIFS « ADDITIONNELS » DE PRÉSENCE, D'ASSERMENTATION DU PERSONNEL ET LES DISPOSITIFS DE VIDÉOSURVEILLANCE ET VIDÉOPROTECTION**

L'AORIF, en collaboration avec l'USH, souhaite interroger les motifs du recours, que font de plus en plus les bailleurs sociaux franciliens, à deux types de moyens « additionnels » de tranquillité-sécurité.

D'une part, des moyens humains de présence complémentaire sur les territoires de médiation sociale et de sécurité privée et l'assermentation de certains personnels, une forme de « présence augmentée » par une habilitation à exercer certains pouvoirs de police judiciaire. D'autre part, des moyens techniques, avec un recours à la vidéosurveillance-vidéoprotection qui semble très fortement s'étendre sur les patrimoines sociaux.

L'étude vise la production d'un guide de recommandations ayant pour objectif, in fine, à renforcer l'efficacité des bailleurs dans leurs interventions sur les sites, en les aidant à se poser les bonnes questions, à opérer les bons choix selon les sites, et à suivre et évaluer la mise en œuvre de ceux-ci.

Un questionnaire a été envoyé début mai à l'ensemble des organismes Hlm franciliens afin d'avoir un état des lieux des pratiques.

## **UNE GRILLE D'ANALYSE COMPARATIVE DES DISPOSITIFS**

Après avoir dressé, en première partie d'étude, les fiches d'identité de chaque dispositif et avoir obtenu une certaine photographie des pratiques existantes, il s'agira d'établir une grille

d'analyse comparative des dispositifs. Celle-ci doit constituer un outil de guidage de l'organisme pour l'aider à opérer des choix entre les dispositifs et les mettre en œuvre en prenant en compte un ensemble de paramètres :

- > les caractéristiques du territoire (niveau de classification),
- > les attentes des partenaires et les moyens mis en place,
- > les types d'organisation et de gouvernance situationnelle, de DSU, de relation avec les locataires, de dynamique sociale...,
- > l'articulation avec les moyens « de droit commun » du bailleur,
- > les actions complémentaires à conduire : stratégie de tranquillité résidentielle, « maturité » du site,
- > les budgets et modes de financement.

## **UN CAHIER DE RECOMMANDATIONS DE MISE EN ŒUVRE SELON LA SENSIBILITÉ DES SITES**

L'élaboration d'un cahier de recommandations doit permettre de comparer les opportunités de recours à tel ou tel dispositif. Par exemple, sur un site extrême de niveau 4, l'installation de vidéosurveillance renvoie à une doctrine particulière (prérequis technologiques et d'installation, gestion active des images), l'assermentation ne sera probablement pas la priorité, tandis que les formes de présence humaine en soirée devront répondre à des critères précis de coopération opérationnelle avec les forces de sécurité de l'État. Ainsi, le cahier de recommandations devra être un mini-référentiel par type de dispositif, selon le niveau de sensibilité des sites et aussi entre les dispositifs à titre comparatif. ●

*Florent Berger*

## **MELUN-VAL-DE-SEINE : UNE MISSION D'ANIMATION DE L'INTER-BAILLEUR**

Après un premier travail d'appui de l'inter-organisme sur l'agglomération de Melun-Val-de-Seine pour classer les sites à enjeux et identifier les leviers d'interventions, Cronos a animé la mise en œuvre du plan d'action inter-bailleur. La mission a mis en valeur l'importance d'une coordination inter-bailleur sur l'appréciation des situations, avec le partage des éléments de classification des sites selon les troubles rencontrés et les échanges d'informations sur les interventions menées par chacun, notamment pour éviter les effets plumeaux. La mission a montré également la nécessité de faire remonter ces enjeux de façon coordonnée pour mobiliser les différents partenaires du territoire tout en s'inscrivant dans les dispositifs existants. Elle a également permis aux organismes d'identifier des actions mutualisées à mettre en œuvre.

# FINANCER SES ACTIONS D'INNOVATION ET DE MODERNISATION AVEC LE FSI

## Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI)

697 ACTIONS D'INNOVATION ET DE MODERNISATION ONT ÉTÉ FINANÇÉES, ENTRE 2014 ET 2021, PAR LE FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION (FSI). NOUS RAPPELONS ICI DE MANIÈRE SYNTHÉTIQUE SES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT, AFIN D'ENCOURAGER LES ORGANISMES HLM FRANCILIENS À LE SOLLICITER ENCORE DAVANTAGE.

**C**réé en 2014, succédant au FILLS, le FSI est alimenté par les cotisations des organismes de logement social. L'instruction des dossiers de demande de subvention est assurée par la profession Hlm, alors que c'est la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) qui a la charge de la gestion administrative et financière du fonds.

### LES ORGANISMES POUVANT SOLLICITER LE FSI

Un organisme de logement social peut solliciter une aide du FSI à condition d'être à jour de ses cotisations auprès de la CGLLS et de disposer d'un PSP. Plusieurs organismes peuvent désigner un porteur de projet pour déposer un projet commun (dossier inetr-organismes).

Par contre, un organisme exerçant une activité autre que le logement locatif social, une société de vente Hlm, une société de coordination, un GIE, une Association Régionale Hlm...ne peuvent pas solliciter d'aide du FSI.

### LES DÉPENSES ÉLIGIBLES ET LES THÈMES FINANÇÉS

Les dépenses éligibles au FSI sont les investissements intellectuels et de mise en œuvre opérationnelle : ingénierie externalisée (étude, conseil, recherche, analyse), ou dépenses salariales de l'organisme porteur (dans ce cas, il doit s'agir d'un recrutement dédié au projet). Pour être éligible, une dépense ne peut avoir été engagée plus de trois mois avant le Comité des aides de la CGLLS décidant de la subvention.

La recevabilité des actions est large et évolutive. Pour être recevable, une action doit bénéficier aux locataires. Les thèmes éligibles sont régulièrement actualisés afin de tenir compte des évolutions des pratiques et des problématiques du secteur Hlm. Les thèmes les plus représentés dans les dossiers financés entre 2014 et 2020 sont les suivants : qualité de service (37% des dossiers), dématérialisation-numérique (18%), accompagnement des locataires (10%), adaptation du patrimoine (10%), RSE (8%).

### INNOVATION OU MODERNISATION ?

Il existe deux circuits d'instruction différents, correspondant à des taux et des plafonds de financement différents : les dossiers sont classés soit en innovation (50% de subvention), soit en modernisation - professionnalisation du secteur Hlm (40% de subvention).

L'innovation concerne « les projets destinés à promouvoir des actions et des dispositifs expérimentaux innovants ou permettant une meilleure insertion du locataire dans le logement. Les projets doivent revêtir un caractère novateur pour le secteur, évaluable et reproductible. »

Pour être classés en modernisation, « les projets doivent contribuer à faire progresser l'organisme vers une organisation conforme aux besoins d'aujourd'hui. »

### INSTRUCTION DES DOSSIERS DE MODERNISATION PAR L'AORIF ET LA DRIHL

Le Comité paritaire régional (CPR) est l'interlocuteur régional pour les dossiers de modernisation. En Île-de-France, il est composé de l'AORIF et de la DRIHL. Le Comité paritaire régional vérifie la complétude des dossiers de modernisation, puis donne un avis consultatif sur le dossier qui éclaire le Comité des aides. La Fédération transmet ensuite le dossier à la CGLLS pour inscription à l'ordre du jour du Comité des aides de la CGLLS.

Pour ce qui est de la modernisation et de la professionnalisation, l'organisme doit donc envoyer son dossier de demande de subvention à l'AORIF et à la DRIHL (au minimum 2 mois avant la date du Comité des aides). Les dossiers d'innovation sont quant à eux traités au niveau national : l'organisme doit directement envoyer son dossier à sa Fédération. ●

Vincent Rougeot

**Plus d'infos sur [aorif.org](http://aorif.org)** (tapez FSI dans la zone de recherche) et dans le centre de ressources du site [union-habitat.org](http://union-habitat.org) (notamment les modèles des pièces du dossier de demande de subvention).

### LE FSI EN QUELQUES CHIFFRES

- Plus de 32 millions de subventions entre 2014 et 2021
- 697 actions subventionnées :
  - 151 dossiers d'innovation pour 14,3 millions de subventions
  - 546 dossiers de modernisation pour 18,1 millions de subventions
- Dossiers inter-organismes : 100 dossiers
- Entre 2014 et 2020, l'Île-de-France représentait 13% des dossiers financés (% le plus élevé au plan national).

## RÉFÉRENTS TERRITORIAUX

# LA REPRÉSENTATION TERRITORIALE AORIF FAIT PEAU NEUVE

## RENOUVELLEMENT DES DÉLÉGUÉS DÉPARTEMENTAUX

Le renouvellement des instances de l'AORIF, fin 2021, a notamment conduit à l'élection des seize délégués départementaux. Ces directeurs et directrices d'organismes sont membres du Conseil d'administration de l'AORIF et assurent la représentation politique de l'AORIF dans leur département. Ils fonctionnent en binôme, afin de représenter les différentes familles d'organismes Hlm auprès des partenaires (élus, État, collectivités, associations) dans chacun des huit départements franciliens.

Les délégués départementaux constituent ainsi les interlocuteurs naturels du représentant de l'État et de ses services, ainsi que des conseils départementaux. En lien avec ces partenaires publics, les délégués assurent la coordination professionnelle des bailleurs sociaux et portent leurs points de vue dans le champ des nombreuses politiques publiques auxquelles le mouvement Hlm contribue : production et réhabilitation de logements sociaux, accès et maintien dans le logement des publics défavorisés, partenariat pour la sécurité-tranquillité dans le parc social, etc.

La nouvelle équipe a été renouvelée pour moitié et est désormais composée de 8 femmes et de 8 hommes, représentant 7 OPH, 6 ESH et 3 COOP. Ces changements reflètent l'évolution du tissu des organismes, notamment la montée en puissance des sociétés coopératives d'Hlm.

## LES RÉFÉRENTS TERRITORIAUX, INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

Dans ce même mouvement de renouvellement de sa gouvernance, l'AORIF a également procédé à la nomination de ses référents territoriaux, interlocuteurs privilégiés des intercommunalités pour la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat (Conférences intercommunales du logement, PLH, contrats de ville, etc.).

Le Conseil d'administration de février a ainsi nommé les 72 personnes missionnées pour représenter l'inter-bailleurs auprès des partenaires locaux, sur les 27 EPCI et EPT suivis par l'AORIF.

Cette communauté de référents territoriaux a assez largement évolué depuis sa mise en place en 2016 et son renouvellement en 2018. Tout d'abord, le nombre de référents a largement crû, passant de 58 à 72 personnes, occupant pour l'essentiel des fonctions de direction territoriale. En effet, l'AORIF a choisi d'étoffer la représentation inter-bailleurs auprès des partenaires locaux, au regard de la mobilisation générée par les diverses sollicitations, notamment sur certains territoires particulièrement à enjeux. Par ailleurs, dans cette même dynamique d'évolution du tissu des organismes, on peut souligner la concentration du nombre d'organismes ayant mandaté des représentants (passant

de 35 en 2018 à 29 en 2022), ainsi que la percée des représentants issus des COOP et des SEM, qui représentent désormais 12% des mandats, contre 3% en 2018.

Si de nombreux territoires (24 sur 27) ont connu un changement de référents avec ce renouvellement de mandat, une certaine continuité peut néanmoins être constatée puisque 44 référents (soit 63% du total) ont été reconduits dans leur fonction, tout en changeant parfois de territoire d'affectation pour s'adapter aux mouvements encore nombreux de fusion ou de réorganisation territoriale des organismes Hlm franciliens. Les équipes de l'AORIF ne peuvent que se réjouir du fait qu'une trentaine de référents ont au moins un mandat d'ancienneté, consolidant leur légitimité et leur expérience de représentant interbailleurs qu'ils pourront partager avec les 26 référents nouvellement nommés.

## LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA REPRÉSENTATION INTER-BAILLEURS

Si le visage de la représentation inter-bailleurs a quelque peu changé, sa mission reste basée sur les 5 axes inscrits dans la lettre de mission élaborée au moment de la mise en place de ce dispositif :

- Créer les conditions du consensus au sein du collectif des organismes Hlm sur les dossiers à enjeux les impliquant dans les territoires pour assurer les arbitrages.
- Représenter, au nom de l'AORIF, le collectif des organismes Hlm du territoire auprès des élus, décideurs et partenaires locaux, ainsi que dans les instances territoriales politiques (conférence intercommunale du logement, comité de pilotage du PLH...).
- Participer à l'élaboration, pour le compte des organismes Hlm du territoire et de l'AORIF, du contenu des documents locaux.
- Informer les organismes Hlm du territoire, le Conseil d'administration de l'AORIF et l'équipe territoriale de l'AORIF sur les sujets intéressant le collectif d'organismes.
- Garantir la cohérence des décisions ou orientations territoriales avec les décisions des instances régionales ou départementales de l'AORIF.

Pour accomplir aux mieux ses missions, la communauté professionnelle des référents territoriaux peut compter sur le soutien de l'équipe territoriale de l'AORIF, composée de chef.fes et de chargé.es de projets territoriaux en charge chacun.e d'un ou plusieurs départements. Une rencontre a d'ores et déjà été organisée le 10 mars dernier afin de permettre aux référents de se connaître et de commencer à tracer des perspectives de travail dans leurs territoires pour les mois et années à venir. ●

*Benoît Charles, Sarah Laffon et Thibault Hatton*

## RELOGEMENT

# POUR SUIVRE LES TRAVAUX OPÉRATIONNELS POUR FACILITER LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

PRÈS D'UNE CENTAINE DE PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE SONT ENGAGÉS EN ÎLE-DE-FRANCE, AUXQUELS IL FAUT AJOUTER DES OPÉRATIONS D'ENVERGURE DE REQUALIFICATION DU PARC PRIVÉ AINSI QUE DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATIONS LOURDES PORTÉES EN PROPRE PAR LES ORGANISMES ET QUI GÉNÈRENT ÉGALEMENT DES BESOINS IMPORTANTS EN RELOGEMENT.

## L'AORIF MOBILISÉE POUR FAVORISER LES RELOGEMENTS

Dans cette perspective, l'AORIF est fortement mobilisée au niveau régional pour accompagner la coordination de ces multiples projets complexes. En particulier, l'AORIF a participé à une étude menée par la DRIHL concernant l'objectivation des besoins en relogement jusqu'en 2030, notamment en relayant aux bailleurs une enquête concernant les besoins de relogements générés par des projets de restructuration lourde conduits par les bailleurs sociaux en dehors du concours de l'ANRU. Cette étude, dont les résultats ont été présentés lors d'un Comité de pilotage le 15 février 2022, confirme l'ampleur des besoins : autour de 40 000 relogements vont devoir être réalisés d'ici 2030, dont 35 % en Seine-Saint-Denis et près de 20 % dans les Hauts-de-Seine.

En parallèle, l'AORIF a engagé une étude relative aux freins et aux leviers en matière de relogement. Des ateliers réunissant un grand nombre de partenaires (État, ANRU, Action Logement, EPFIF, différentes collectivités territoriales) se sont tenus en janvier 2022 afin de partager les difficultés mais surtout d'identifier des pistes d'actions. Ont pu être évoquées les questions relatives aux outils techniques et financiers, aux moyens humains pour favoriser les relogements ou encore aux modalités de gouvernance des relogements. Le comité de pilotage final de l'étude s'est tenu le 31 mai et donnera lieu à une publication restituant les réflexions portées au cours de l'étude ainsi que les perspectives de travail pour les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires des relogements en Île-de-France, tant d'un point de vue opérationnel (déploiement d'outils facilitant les relogements interterritoriaux) qu'en termes de gouvernance.

Certaines pistes de travail sont d'ores et déjà mises en œuvre localement.

## DES TABLEAUX DE SUIVI CENTRALISÉS PAR GRAND PARIS SEINE ET OISE

La Communauté urbaine (CU) de Grand Paris Seine et Oise a élaboré deux tableaux de suivi, l'un permettant de disposer d'une vision précise des besoins des ménages à reloger, l'autre de suivre les propositions faites par chacun des partenaires en précisant les refus et leurs raisons afin d'affiner les caractéristiques des logements mis à disposition. Les propositions de logements sont centralisées par la CU grâce au recrutement, en octobre 2021, d'une chargée de mission relogement et peuplement (poste cofinancé par la CU et les organismes démolisseurs). Ce système offre une vision partagée du rapprochement de l'offre et des besoins, permettant à chacun de se mobiliser efficacement, mais nécessite, pour les bailleurs sociaux, de remplir des tableaux de suivi spécifiques (à terme, le déploiement de la plateforme e-RIME en remplacement des actuels fichiers RIME de l'ANRU pourrait limiter cette contrainte pour les organismes). Par ailleurs, ce travail collectif engagé depuis plusieurs mois a permis de révéler la nécessité de disposer d'une vision davantage partagée des règles de chacun des organismes en matière de modalités de calcul et de seuils des taux d'effort et du reste pour vivre. La CU a donc mené un recensement de ces pratiques début 2022.

## UNE « BOURSE DE LOGEMENTS » OPÉRATIONNELLE SUR LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE

Quant à l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, le Président de l'EPT et la Préfète déléguée à l'égalité des chances ont réuni le 2 décembre 2021 l'ensemble des bailleurs implantés sur le territoire. Cette réunion a eu vocation à définir quatre sites concernés par des opérations de démolition, contraints par le calendrier des Jeux Olympiques 2024 et par l'état de dégradation d'une des copropriétés concernées. À l'issue de cette réunion, les bailleurs sociaux du territoire se sont engagés à travailler en partenariat avec l'EPT, l'État, Action Logement et les villes à l'élaboration d'un dispositif exceptionnel de mobilisation des partenaires, matérialisé par une « bourse de logements » et à la définition d'objectifs chiffrés par réservataire et par bailleur. Suite à la tenue de deux groupes de travail en janvier et février 2022 avec les différentes parties prenantes, la bourse de logements est opérationnelle depuis le 25 février 2022 et des discussions bilatérales entre l'EPT et les bailleurs sont toujours en cours pour arrêter les objectifs chiffrés en termes de relogement. ●

*Thibault Hatton et Sarah Laffon*

# DES COMITÉS DE L'HABITAT SOCIAL DANS LE VAL-DE-MARNE

LA DÉLÉGATION AORIF DU VAL-DE-MARNE TRAVAILLE DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES SUR LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE, DE L'ACCÈS AU FONCIER ET DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE (MOD) DANS LE DÉPARTEMENT.

Ce qui a notamment conduit 26 bailleurs implantés dans le 94 à signer l'Engagement pour la qualité de l'habitat social en 2019, démarche à l'avant-garde dans toute l'Île-de-France. Dans la droite ligne de ce travail, trois «Comités de l'habitat social» (un par EPT du 94) ont été organisés par l'AORIF et l'UD-DRIHL 94 en novembre et décembre 2021, sous l'égide de la préfète du Val-de-Marne, Madame Sophie Thibault.

## CONVAINCRE DE L'IMPORTANCE DE CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL

La Délégation souhaitait en effet sensibiliser les maires à l'importance de construire du logement social, en portant certains grands messages :

- déstigmatiser le logement social et les demandeurs de logements sociaux ;
- relancer la production Hlm en maîtrise d'ouvrage directe, gage de meilleure qualité architecturale, environnementale et de gestion que la VEFA ;
- favoriser l'accès au foncier des organismes, pour limiter la surenchère à laquelle se livrent les promoteurs et, in fine, les bailleurs entre eux ;
- mobiliser pour cela les opérateurs fonciers et aménageurs présents sur le territoire (portage et maîtrise foncière) ;
- valoriser la palette de produits et services offerts par les bailleurs (logements locatifs sociaux mais aussi accession sociale à la propriété, Bail réel solidaire, résidences sociales, commerces, équipements et aménagements publics, etc.).

Après une introduction de la préfète, de l'AORIF et du président de l'EPT, la DRIHL a présenté les points d'actualité en matière de logement social, ainsi que les chiffres clés sur le logement et la demande locative sociale dans le département avec l'AORIF. Par la suite, l'AORIF a exposé la palette de produits et services offerts par les organismes Hlm et les avantages du partenariat élu.e/bailleur. Les outils fonciers mobilisables par l'État et les collectivités ont ensuite été détaillés par la DRIHL, la DRIEAT et l'EPFIF. Enfin, sur l'ensemble des trois comités, 7 bailleurs ont présenté 9 opérations récentes réalisées sur chacun



des territoires, opérations 100 % sociales ou mixtes et des résidences sociales/étudiantes, toutes produites en MOD ou en acquisition/amélioration.

## DES RENCONTRES RÉUSSIES

Ces rencontres, une première dans le Val-de-Marne mais aussi dans toute l'Île-de-France, ont été très bien accueillies par les partenaires. La participation a été au rendez-vous (notamment pour le T10 et le T11), une grande diversité d'acteurs de toute la chaîne du logement s'est retrouvée autour de la table pour des échanges francs et fructueux.

Le soutien de l'État, à travers l'animation assurée par la préfète, ainsi que l'appui constant de la DRIHL ont permis de donner davantage de portée aux messages de la profession Hlm. La présentation par l'AORIF et la DRIHL des différents outils mobilisables a pu inspirer certains maires (notamment en ce qui concerne les conventions avec l'EPFIF et l'acquisition/amélioration). Enfin, les présentations d'opérations récentes par les bailleurs ont été très précieuses pour illustrer concrètement les possibilités d'action malgré les difficultés constatées. Les maires des communes d'implantation de ces programmes ont partagé leurs propres retours d'expérience sur ces opérations et ont pu exprimer leur satisfaction concernant la collaboration avec les bailleurs sociaux.

## UNE DYNAMIQUE À POURSUIVRE

La Délégation AORIF du Val-de-Marne se mobilise désormais pour poursuivre la dynamique enclenchée par ces Comités de l'habitat social. Leur reconduction, telle que proposée par la préfète, sera bénéfique au partenariat local et à l'image du logement social dans le Val-de-Marne. La Délégation souhaite également proposer aux partenaires locaux, et en premier lieu aux élu.e.s, des visites régulières de résidences Hlm produites en MOD. L'AORIF continuera de porter ses messages auprès de ses partenaires dans toutes les instances de dialogue, en faveur de la production de logement social et de l'accès aux fonciers des organismes Hlm, y compris sur les fonciers des futures gares du Grands Paris Express. ●

Solène Lambert

L'AORIF PRÉSENTE AU  
Salon de  
**L'AMIF 2022**  
Association des Maires d'Ile-de-France



28 & 29  
**JUIN**

—

Paris  
Expo

TRANSITION...



**STAND  
AORIF  
A21**

Retrouvez l'AORIF du 28 au 29 juin 2022 lors du salon de l'Association des Maires d'Ile-de-France (AMIF), le premier rendez-vous régional qui réunit tous les grands acteurs de la commande publique avec l'ensemble de leurs partenaires institutionnels ou spécialisés dans la gestion, les services, l'aménagement et le développement des collectivités territoriales.

Le salon se tient à Paris Expo Porte de Versailles, Hall 5.2 - 5.3. Le programme et toutes les infos sont sur le site : [www.salon-amif.fr](http://www.salon-amif.fr).