Ensemble

LA REVUE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE HLM IDF - N°61 - DÉC. 2022

TRANSITION ÉCOLOGIQUE
L'AORIF devient sociétaire de la Coopérative Carbone de la MGP

GROS PLAN
Construire au bénéfice des Franciliens : la place incontournable du logement social

MUTATIONS
Bilan du protocole mutations

ÉVÉNEMENT
L'AORIF présente au salon CITY by SIMI 2022

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

SOMMAIRE

PRODUCTION 4
Transformation de bureaux en logements : un gisement pour produire du logement social

ÉNERGIE 6
Actualités de la crise énergétique

PORTRAITS DE TERRITOIRE 7
La publication d'indicateurs sur le parc social francilien fait peau neuve

TRANSITION ÉCOLOGIQUE 8
L'AORIF devient sociétaire de la Coopérative Carbone de la MGP

MUTATIONS 10
Bilan du protocole mutations

GROS PLAN 13
Construire au bénéfice des Franciliens : la place incontournable du logement social

SÉCURITÉ-TRANQUILLITÉ 18
Déploiement de l'outil ORSEN

PARTENARIAT 19
Enedis et l'AORIF renforcent leur partenariat au service de l'habitat social

RELOGEMENT 20
L'AORIF propose des solutions face au défi du relogement

TERRITOIRES 21
- **92 -** Renforcement de la sécurité et de la tranquillité dans le parc social des Hauts-de-Seine
- **93 -** Festival Regard neuf 3 : les Hlm au rendez-vous de la création
- **94 -** Participation de l'AORIF à l'Université des maires du Val-de-Marne

ÉVÉNEMENT 24
L'AORIF présente au salon CITY by SIMI 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, Audrey Desbree, Thibault Hatton, Solène Lambert, Anne-Katrin Le Doeuff, Julien Leplaideur (consultant), Sabina Oltean, Céline Oriol, Anna Poupon, Vincent Rougeot.
En couverture : opération de Paris Habitat et I3F à Paris 13e (avenue de France). Photo © Cyrus Cornut.
Conception-réalisation : Gavrinis
N° ISSN : 1762-908X
Imprimé sur papier PEFC

ÉDITORIAL

Dans une région qui compte 1,3 million de mal-logés [1] et où plus de 750 000 ménages sont demandeurs d'un logement social [2], l'offre actuelle en logements abordables est loin d'être à la hauteur des besoins. L'urgence sociale, la crise énergétique et environnementale, l'inflation, l'augmentation des coûts de production et de rénovation des logements, ou encore les aléas de financements publics, placent les bailleurs sociaux franciliens face à une nécessaire recherche permanente d'efficacité.

Les organismes franciliens se mobilisent aussi pour réussir la trajectoire écologique et climatique de l'Île-de-France, dans un contexte de gestion de la rareté des ressources et de nouvelles réglementations environnementales et législatives (RE2020, loi Climat et Résilience, Zéro Artificialisation Nette).

L'AORIF, qui vient de se doter d'un projet stratégique 2022-2024, est à l'œuvre pour accompagner ses adhérents dans ces grandes évolutions et pour être force de proposition au service du logement social et de ses locataires, comme l'illustrent les différentes thématiques abordées dans ce numéro d'*Ensemble.*

Contribution à la réflexion sur la transformation de bureaux en logements, au développement d'une production bas carbone, partage d'informations liées à la question énergétique, production d'analyses sur la construction en Île-de-France (cf. Gros plan) et d'indicateurs territorialisés sur le parc social francilien (Portraits de territoire), proposition de solutions face au défi du relogement, de la sécurité-tranquillité, valorisation de l'art et de la culture dans les quartiers (festival Regard neuf 3), dialogue avec les élus dans les territoires (exemple du 94)... L'actualité des actions menées par notre association régionale est riche et engagée.

Damien Vanoverschelde
Président de l'AORIF

(1) Source : Fondation Abbé Pierre - rapport 2022 sur l'état du mal logement, éclairage régional Ile-de-France.
(2) Source : Infocentre SNE, stock de la demande au 31/12/2021.

LE MOUVEMENT HLM S'ENGAGE POUR LE PLAN 1 000 DOJOS

Deux conventions ont été signées le 28 septembre 2022 entre le Mouvement Hlm et France Judo dans le cadre du Congrès Hlm de Lyon, en présence d'Olivier Klein, ministre de la Ville et du Logement : une convention nationale de partenariat dont l'objet est de faciliter la création de dojos dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, et une convention régionale pour promouvoir la création de dojos en région Île-de-France. Un communiqué de presse est consultable dans les Ressources du site www.aorif.org

CONTRIBUTION DE L'AORIF AU DIAGNOSTIC DU SRHH

Sollicitée par la DRIHL, l'AORIF a contribué au diagnostic préalable à la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). Ce document d'urbanisme majeur sera révisé en 2023 et fixera les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement pour les six années à venir. Le diagnostic a été l'occasion pour l'AORIF de rappeler, le déficit actuel de logements sociaux et l'importance de conserver des objectifs ambitieux en matière de constructions neuves et de doter les organismes de réels moyens à la hauteur des enjeux.

LUTTE CONTRE LES VIOLENCES FAITES AUX FEMMES

L'AORIF a organisé un webinaire pour présenter à ses adhérents le projet de convention régionale AORIF - Fédération Nationale Solidarité Femmes (FNSF) - URSF-IDF. Parce que se reconstruire passe souvent par l'accès à un nouveau logement, la mobilisation des organismes Hlm est essentielle, notamment dans une région tendue comme l'Île-de-France. Le webinaire a réuni près de 170 participants ce qui prouve l'intérêt du sujet pour les bailleurs franciliens. Notre association continuera de se mobiliser en faveur d'une cause essentielle à l'égalité et la cohésion sociale, deux valeurs qui sont au cœur du mouvement Hlm.

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DE LOCATAIRES HLM

Entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022, près de 5 millions de locataires Hlm étaient appelés à voter partout en France pour élire leurs représentants, dont 1,3 million en Île-de-France.

Comme tous les 4 ans, l'AORIF s'est mobilisée, dans le cadre du Conseil social de l'habitat francilien (CSHF - instance d'échanges entre représentants des organismes franciliens de logement social et représentants des associations de locataires) pour communiquer en direction de ses adhérents, partenaires, et plus largement, au sujet de l'importance de ces élections. Retrouvez le communiqué du CSHF sur le site de l'AORIF.

CRISE ÉNERGÉTIQUE ET INFLATION : LETTRE AFFIL-AORIF-FAS ÎLE-DE-FRANCE

Les associations de logement d'insertion et d'hébergement et les bailleurs sociaux tirent la sonnette d'alarme : la crise énergétique et l'inflation menacent leur pérennité et leur capacité à accompagner les publics précaires. Consultez la lettre ouverte AFFIL-AORIF-FAS Île-de-France dans les Ressources du site www.aorif.org.

UNE PUBLICATION AORIF À VENIR SUR L'APPEL À PROJET « HLM ACCOMPAGNÉS »

En 2020, le dispositif *« 10 000 logements accompagnés »* devenait *« Hlm Accompagnés »* : un appel à projet permettant de financer le développement de partenariats entre bailleurs et associations, afin de mieux accompagner vers et dans le logement de droit commun des publics en difficulté. En Île-de-France, six projets ont pu être montés ou pérennisés grâce à l'édition 2020 de l'appel à projets, et treize en 2021. Des fiches de capitalisation présentant ces différents projets, leur genèse, et les premiers retours du terrain, seront publiées prochainement dans un *« Cahier de l'AORIF »*.

L'AORIF SIGNATAIRE DE LA CHARTE MÉTROPOLITAINE POUR UNE CONSTRUCTION CIRCULAIRE

La Charte métropolitaine pour la construction circulaire, portée par la Métropole du Grand Paris, a été signée le 26 septembre dernier. Il s'agit d'un *"cadre d'engagements volontaires et ambitieux"*, visant à faire converger les objectifs de sobriété et de renouvellement urbain. Plus de 100 organisations sont mobilisées dans cette démarche, dont l'AORIF. À l'occasion de la signature de la charte, le président de notre association, Damien Vanoverschelde, a été convié à participer à une table-ronde sur *"L'engagement des prescripteurs et des grands maîtres d'ouvrage métropolitains au service d'un renouvellement urbain résilient"*.

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS : UN GISEMENT POUR PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL

LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL NE PARVIENT PAS À ATTEINDRE SES OBJECTIFS DE PRODUCTION DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES ET CELA, MALGRÉ LES EFFORTS SOUTENUS DES ORGANISMES HLM POUR LA MAINTENIR ET LA DIVERSIFIER.

Les besoins sont importants et non satisfaits, entretenant une crise du logement très préoccupante. Parmi les causes multifactorielles, les difficultés d'accès au foncier et le manque d'acceptabilité locale des projets de construction neuve par certains riverains sont parmi les principaux freins à la tenue des objectifs de production.

LA MOBILISATION DU « DÉJÀ LÀ » EST DANS LA CULTURE DES ORGANISMES HLM

Dans un tel contexte, on constate que la production de logements dans des bâtis déjà existants est en progression, notamment avec la réalisation, en hausse depuis deux ans, d'opérations en acquisition-amélioration. D'autres gisements existent pour produire du logement social, notamment les locaux non résidentiels sous-utilisés et potentiellement mutables. Les bureaux vides sont une opportunité intéressante, dans un contexte francilien où ce type de biens connaît une vacance significative dans certains secteurs où les bureaux sont sous-utilisés. Confortée par les logiques de zéro artificialisation nette (ZAN), la transformation de bureaux en logements va dans le sens du ZAN et permet la création de logements dans des contextes urbains constitués. De telles mutations induisent une réhabilitation combinée à une transformation importante du bâtiment pour basculer d'un usage non résidentiel à un usage résidentiel et créer de nouvelles superficies de logement.

UN CONTEXTE TRÈS FAVORABLE AU RECYCLAGE URBAIN

En réaction au développement de la vacance des bureaux vides en Île-de-France de 2015 (5 000 000 m² de bureaux inoccupés), la loi Elan est venue soutenir ce type de transformation pour chercher à valoriser des bâtis vacants ou obsolètes. La loi propose un bonus de droit à construire de 30 % pour les transformations de bureaux en logement. Elle a retenu également un principe de dérogation pour les communes aux obligations de mixité sociale (sauf pour les communes carencées), mis en place afin d'inciter à la transformation des bureaux vacants, ou ne correspondant plus aux usages et aux demandes des entreprises franciliennes. Autre dispositif important, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) crée par Action Logement montre la volonté de soutenir à l'échelle nationale ces projets complexes et coûteux, en proposant des outils de portage aux opérateurs qui souhaitent s'y engager.

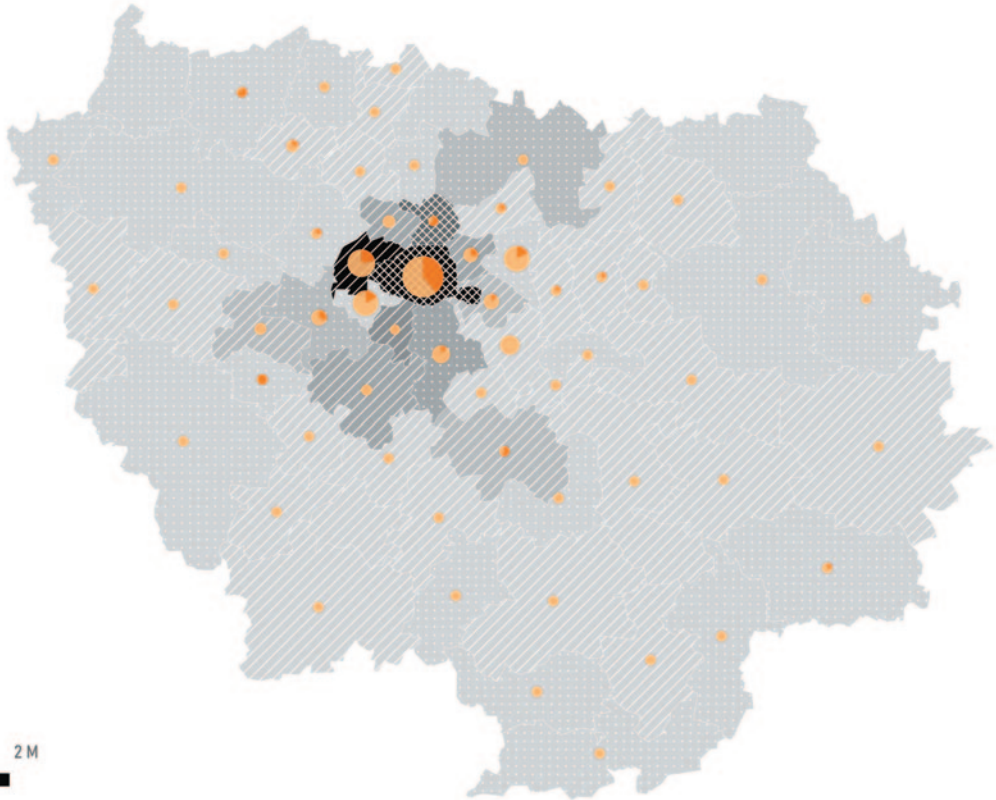
UNE PRODUCTION FAIBLE EN VOLUME MAIS QUI A UNE VALEUR DE DÉMONSTRATEUR

Les opérations de transformation de bureaux en logements ont toujours existé dans le diffus. Le volume de production reste faible, bien que ces opérations fassent l'objet d'un regain d'intérêt soutenu par les collectivités ou par le monde de la conception architecturale et urbaine. L'appel à projet « Réinventer Paris » a ciblé dans son édition de 2021 la conversion de bureaux vacants en logements. Avec une grande visibilité médiatique, ce concours pose les dogmes de ce type de production et interroge les manières de faire. Courant 2022, plusieurs projets portés par des organismes de logements sociaux [1] ont été primés pour leurs conceptions architecturales, l'adaptation de ces bâtis aux normes de la transition écologique en matière de gain d'étiquettes énergétiques, ou encore l'intégration des filières de réemploi de l'économie circulaire. Cela met en avant les atouts de la maîtrise d'ouvrage directe portée par les organismes de logement social et renforce un rôle de laboratoire, de démonstrateur, pour la production du logement de demain en Île-de-France.

EN ÎLE-DE-FRANCE, DES PRODUCTIONS TRÈS DIFFÉRENTES SELON LES TERRITOIRES

La plupart des opérations sont développées dans le cœur de la métropole francilienne. Si le volume de production ne permet pas de décrire de véritable stratégie patrimoniale en matière de transformation de bureaux en logements, il est néanmoins possible d'identifier trois types de productions. Une production sur de petites superficies dans le diffus, qui a toujours existé au gré des opportunités locales sur tout le territoire francilien, y compris aux franges de l'Île-de-France. Un second type de production dans le cadre de réhabilitation « en recyclage » de patrimoines institutionnels publics ou privés. Cela correspond à la vente de grands patrimoines tels que des casernes, des locaux hospitaliers, qui entrent dans des opérations d'aménagement urbain menées depuis le début des années 2000 pour le traitement des friches urbaines. Ces opérations permettent la réalisation d'un volume de logements et de logements sociaux plus significatifs. Enfin, et c'est un cas de figure que l'on voit de façon beaucoup plus récente, apparaît une stratégie urbaine cherchant à

Répartition et typologie des opérations de transformation de bureaux en logements depuis 2017.
Carte AORIF, données : Sitadel, 2017-2022



poursuivre la production de logement dans un contexte de tarissement du foncier à bâtir. La Ville de Paris se positionne très en amont pour cibler les patrimoines mutables et préempter, dans le but de produire du logement social ou de l'habitat spécifique (logements étudiants, pour personnes âgées, foyers). Dans ce dernier cas, le rôle de la collectivité est déterminant pour soutenir la production du logement social.

D'IMPORTANTES POTENTIALITÉS MAIS DES GISEMENTS HÉTÉROGÈNES

Les opérations de transformation sont réputées complexes, posant la question d'une possible massification. D'une part, l'occupation des bureaux fluctue de façon importante dans le temps car, contrairement au logement, elle est plus rapidement sensible au contexte économique, ce qui fait de la reconversion de bureaux un gisement volatile. En quelques mois, la crise du Covid a fait augmenter la vacance de bureaux d'un million de m². Deux ans plus tard, alors que la société post-Covid misait sur une désaffectation de longue durée, la demande de bureaux dans Paris intra-muros semble être à la hausse sur des superficies en moyenne plus basses que celles qu'occupaient auparavant les entreprises. Le secteur de la Défense, qui connaissait une baisse importante de son occupation, retrouve une forme d'attrait et s'engage dans l'idée de diviser les volumes des tours et d'accueillir plus d'entreprises. D'autre part, ces gisements sont maîtrisés par des professionnels du secteur tertiaire (institutionnels, banques, propriétaires privés), dont la stratégie de transformation n'inclut pas forcément la production du logement social. Les logiques de transformation d'usage peuvent se heurter à un phénomène de spécialisation entre acteurs de la chaîne de production du logement. Le risque est fort pour les bailleurs de ne pas avoir accès à ces gisements qui sont, pour une partie de ces patrimoines, des positions immobilières stratégiques, y compris dans un contexte baissier.

Enfin, ces opérations nécessitent une approche projectuelle et technique au cas par cas selon les caractéristiques structurelles, l'organisation des surfaces, leur date de construction. Tous les bureaux ne permettent pas un bon rendement en plan des surfaces pour le logement. À l'opposé des logiques de standardisation de la construction neuve, les contraintes du bâti existant incitent à innover, à adapter les programmes aux contraintes structurelles des bâtiments permettant la réalisation de logements sur mesure.

UN PASSAGE À L'ÉCHELLE QUI NE SE FERA PAS SANS UNE POLITIQUE PUBLIQUE DE LOGEMENT

La transformation de bureaux en logements est l'une des réponses pour faire face à la crise du logement francilienne. En effet, dans un contexte ZAN, il est vraisemblable que les organismes de logements sociaux vont poursuivre le développement de stratégies patrimoniales hybrides, cherchant un bon équilibre entre construction neuve, réhabilitation et transformation du « déjà là ». La transformation de bureaux en logements nécessite de conforter son modèle économique et d'entrer dans le cadre d'une politique publique de logement renouvelée et ambitieuse, permettant de cibler les gisements « déjà là » pour la production de logements sociaux. À ce titre, le cadre défini dans le SDRIF-E à venir sera essentiel. ● ***Céline Oriol***

(1) RATP et RATP Habitat, Transformation de bureaux en logements avec DATA Architectes dans le 13e arr. de Paris ; I3F avec l'agence Moatti-Rivière pour la réalisation de Quai des carrières à Charenton-le-Pont.

ACTUALITÉS DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

PROLONGEMENT DU BOUCLIER TARIFAIRE, RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ÉNERGIE, CRÉATION D'UN FONDS ÉNERGIE ET POURSUITE DU CYCLE DE WEBINAIRES AORIF… LES SUJETS RELATIFS À L'ÉNERGIE OCCUPENT L'ACTUALITÉ DES BAILLEURS SOCIAUX.

UN BOUCLIER TARIFAIRE PROLONGÉ EN 2023 MAIS AVEC DES INCERTITUDES

Le Gouvernement a confirmé le prolongement du bouclier tarifaire en 2023 mais à ce jour, les dispositions exactes de sa reconduction restent à préciser. Une hausse incompressible du prix de l'énergie est prévue, limitée à 15 % avec le bouclier tarifaire. L'USH dans son courrier du 25 octobre 2022 pointe les faiblesses du dispositif initial, pour lesquelles il y a urgence à apporter des amendements afin de couvrir de manière équitable les différentes situations rencontrées par les bailleurs et leurs locataires au sein du parc Hlm, quelles que soient les situations et les modes de chauffage utilisés.

UN RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ÉNERGIE DANS UN CONTEXTE COMPLIQUÉ

Plusieurs organismes lancent actuellement leurs appels d'offres pour renouveler leurs contrats d'achat d'énergie qui arrivent à leur terme en fin d'année. Il est toujours constaté un manque de réponse inquiétant de la part des fournisseurs d'énergie, ou des propositions à des conditions tarifaires insoutenables pour les locataires. Les organismes se retrouvent sans solution immédiate et doivent continuer leurs recherches dans un délai contraint. De même, les organismes hésitent à souscrire de nouveaux contrats d'énergie sans connaître les modalités de calcul du bouclier tarifaire pour 2023 et les tarifs sur lequel il s'appliquera. L'USH a lancé une enquête nationale auprès des bailleurs les incitant à remonter leurs difficultés.

CRÉATION D'UN FONDS ÉNERGIE PAR ACTION LOGEMENT

Ce dispositif de soutien aux locataires du parc social impactés par la hausse des charges est complémentaire aux autres dispositifs d'aides de droit commun comme le chèque énergie, l'aide financière de 100 à 200 € mis en place par le Gouvernement et le bouclier tarifaire.

Le Fonds énergie d'Action Logement pourra mobiliser jusqu'à 45 M€. Il a pour objectif de délivrer une aide pouvant aller jusqu'à 600 € aux locataires les plus fragiles. Gérée par l'association Soli'AL, structure du Groupe dédiée à l'accompagnement social, cette aide s'adressera à tous les ménages locataires du parc social (salariés ou non-salariés) qui subiraient une augmentation de leurs charges supérieure à 100 € par mois ou qui devraient faire face à une régularisation supérieure à 1 000 € sur les douze derniers mois et qui disposeraient dès lors d'un reste à vivre inférieur à 15 € par personne et par jour.

Ce Fonds est alimenté par Action Logement Services et les bailleurs volontaires. Le déclenchement de ces aides est réalisé directement par le bailleur, à travers un outil en ligne dédié mis en place par Soli'AL. Ce Fonds est accessible aux locataires dont les bailleurs sont cofinanceurs du dispositif. D'après Action Logement, près 75 000 ménages du parc social pourraient ainsi bénéficier de cette aide.

CYCLE DE WEBINAIRES AORIF SUR LA HAUSSE DU PRIX DE L'ÉNERGIE

Dans la continuité des deux premiers webinaires des 21 juillet et 21 septembre 2022 sur la hausse du coût de l'énergie (supports en ligne dans les Ressources du site www.aorif.org), l'AORIF organise un troisième webinaire le 21 décembre. Le contexte énergétique actuel est toujours marqué par une instabilité du prix de l'énergie. Ce sujet continuant d'occuper l'attention et les questionnements des bailleurs, la poursuite de ce cycle de webinaires s'est donc imposée. Les sujets et les intervenants varient : rappel du contexte énergétique, application du bouclier tarifaire, stratégies d'achats d'énergie et groupements de commandes, mise en œuvre du plan de sobriété énergétique, communication vers les locataires, mais également prévention de la précarité énergétique. ●

Audrey Desbree

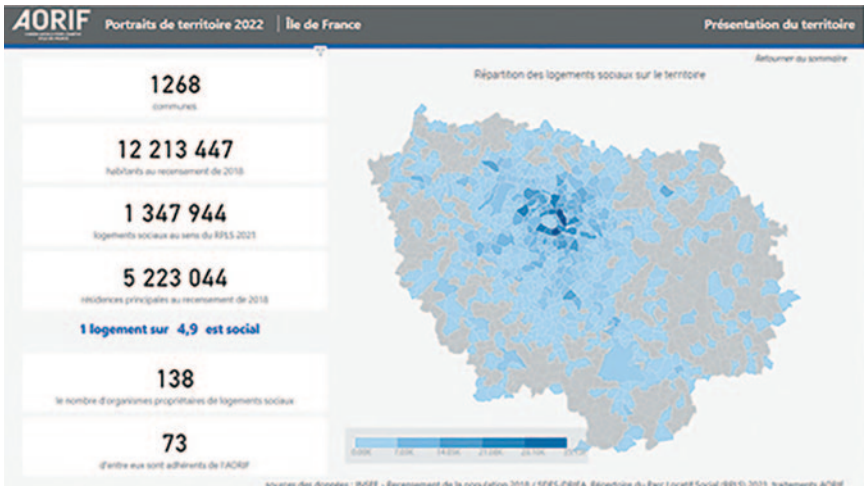
UNE CHARTE SIGNÉE PAR LE MOUVEMENT HLM ET QUATRE ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES POUR FAIRE FACE À LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Inquiets de l'absence de prise en compte par les pouvoirs publics des difficultés des locataires Hlm face à la crise énergétique, le Mouvement Hlm et quatre associations de locataires proposent, dans une charte signée le 24 novembre 2022, des mesures visant à apporter des réponses aux locataires.

Les signataires s'engagent à mettre en place des actions visant à protéger les locataires et adressent des demandes aux pouvoirs publics. Parmi ces demandes, la revalorisation de 25 % du forfait charges ; le prolongement et l'élargissement du bouclier tarifaire et du chèque énergie ; l'application d'un taux de TVA à 5,5 % sur le gaz et l'électricité ; un abondement du budget des FSL par l'Etat et par les énergéticiens ; le renforcement du plan de rénovation énergétique.

L'AORIF travaille à une déclinaison régionale de cette charte pour conforter le dialogue avec les élus locaux.

LA PUBLICATION D'INDICATEURS SUR LE PARC SOCIAL FRANCILIEN FAIT PEAU NEUVE



L'EXERCICE DE LA BATTERIE D'INDICATEURS DE SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DANS LE PARC SOCIAL A ÉTÉ INITIÉ PAR L'AORIF AVEC SES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS (L'INSTITUT PARIS REGION, LA DRIHL, AINSI QUE LES FILIALES FRANCILIENNES DE LA CAISSE DES DÉPÔTS, DE LA FÉDÉRATION DES EPL ET D'ACTION LOGEMENT) DANS LE CADRE DE L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL (OLS) EN 2000.

Jusqu'en 2016, l'une des missions principales de l'OLS était la constitution, la gestion et la mise à disposition d'une base de données communale, reposant principalement sur deux enquêtes : « Parc Locatif Social » (EPLS) et « Occupation du Parc Social » (OPS). Progressivement, il s'est opéré depuis 2010 un changement de gouvernance et des outils. La constitution d'un Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) remplace et enrichit l'enquête PLS d'un côté. De l'autre côté, le pilotage de l'enquête OPS, ainsi que le traitement des données sur les locataires, initialement prévu dans le cadre des missions de l'OLS, est transféré à une structure dédiée, le GIP-SNE. Malgré ces évolutions, l'OLS continue à être actif, pour se positionner davantage sur des études pilotées conjointement par ses membres.

DES INFORMATIONS SUR LE PARC SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE, À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

À partir de 2016, l'AORIF fait le choix de se doter de sa propre publication statistique, les *Portraits de Territoire*, afin de continuer à diffuser des données fiables, neutres, pérennes et harmonisées sur le logement social en Île-de-France, sans pour autant se substituer à la diffusion mise en œuvre par les producteurs de bases de données.

Les adhérents et l'équipe interne de l'AORIF sont les principaux destinataires de cet outil, car il permet d'alimenter des conventions et autres instruments de planification territoriale, plans de stratégies patrimoniaux, outils de gestion locatives, etc. *Portraits de territoire* s'adresse également à d'autres publics comme des collectivités, des chercheurs, des acteurs de l'aménagement au sens large. Les données publiées permettent de resituer la production et la gestion de logements locatifs sociaux dans le contexte socio-économique local, afin de comprendre notamment l'écart très accentué en Île-de-France entre l'offre de logements et la demande. L'ensemble de ces éléments concourent ainsi à une solidification des politiques autour du logement social francilien.

UNE NOUVELLE VERSION DES *PORTRAITS DE TERRITOIRE*, INTERACTIVE

Le nouveau millésime de cette batterie d'indicateurs a été travaillé à l'aide d'un logiciel de business intelligence. Les avantages de cette nouvelle édition sont nombreux : interactivité entre les différentes données présentées, souplesse du changement d'échelle entre les niveaux communal, intercommunal, métropolitain, départemental et régional, et enfin, territorialisation des évolutions observées grâce à la cartographie, elle aussi interactive. L'utilisateur pourra ainsi approfondir sa compréhension du territoire en faisant varier les différents filtres proposés. Le changement d'outil apporte également une souplesse dans la mise à jour des données qui pourra être envisagée au fil de l'eau.

Les *Portraits de territoire* seront disponibles en ligne. Le choix d'une adresse unique et simple à mémoriser a été retenu afin d'élargir la consultation du socle de données par le grand public. Les lecteurs de la publication retrouveront néanmoins des versions imprimables sur le site de l'AORIF, ainsi qu'une publication en format papier, centrée sur le niveau régional, qui paraîtra en 2023.

Face à une crise du logement qui perdure, les *Portraits de territoire* de l'AORIF ont aussi pour ambition de soutenir la production du logement social en Île-de-France, en assurant une mise à disposition des données plus large, plus souple et davantage ancrée dans les dynamiques territoriales. ●

Sabina Oltean

CONSULTEZ LES PORTRAITS DE TERRITOIRE À L'ADRESSE : WWW.PORTRAITSDETERRITOIRE.AORIF.ORG

L'AORIF DEVIENT SOCIÉTAIRE DE LA COOPÉRATIVE CARBONE DE LA MGP

À L'INITIATIVE DE LA VILLE DE PARIS ET DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS, LA COOPÉRATIVE CARBONE EST UN DISPOSITIF DE COMPENSATION CARBONE QUI VISE À METTRE EN RELATION DES ENTREPRISES ÉMETTRICES DE CARBONE AVEC DES PORTEURS DE PROJET BAS CARBONE.

Ce dispositif, développé sous forme de SCIC, est piloté par les deux collectivités et a pour objectif d'accélérer l'atteinte des objectifs de neutralité carbone horizon 2050 fixés par les Plans climat de la Ville et de la MGP.

Dispositif issu du Plan Climat, Air, Énergie Métropolitain (PCAEM) approuvé par le Conseil Métropolitain en novembre 2018, le rôle de ce nouvel outil territorial est de contribuer à l'atteinte des objectifs de neutralité carbone avant 2050. Cette initiative s'inspire de la stratégie « Territoire zéro carbone » de l'Agglomération de la Rochelle qui a permis la création de la première coopérative carbone de France pour accélérer la transition bas carbone de son territoire.

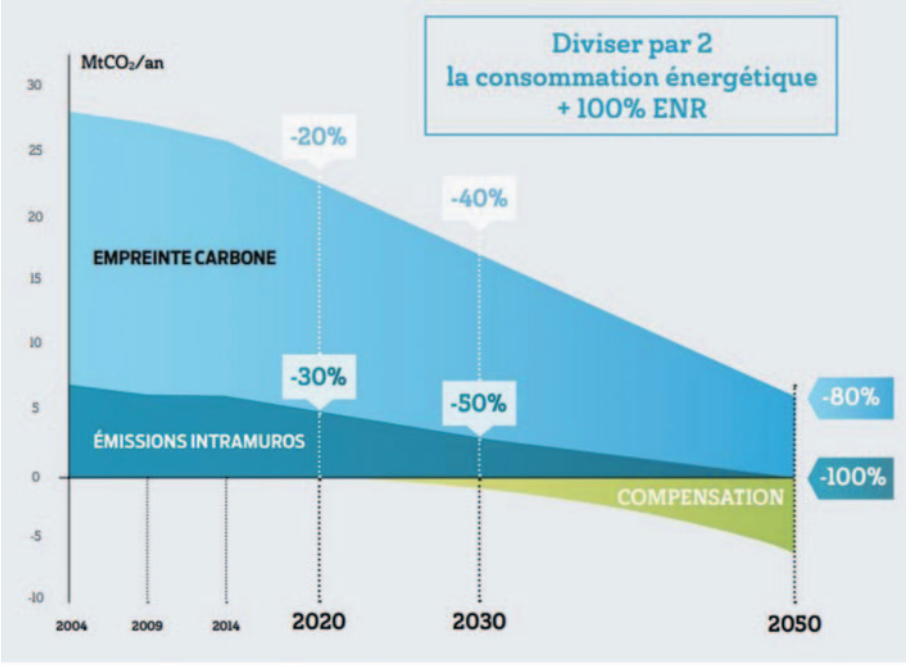
DIFFÉRENTS TYPES DE PROJETS SERONT ACCOMPAGNÉS

Dans la métropole francilienne, la coopérative carbone aura pour objectif de proposer un dispositif local aux entreprises et collectivités, dans le but de territorialiser les politiques RSE et bas carbone des entreprises et de les déployer au bénéfice du territoire francilien. La Coopérative accompagnera des projets vertueux, à la fois en permettant l'accès aux fonds d'investissement et en assurant les certifications nécessaires, qu'il s'agisse de :

- projets bas-carbone de réduction d'émissions de gaz à effet de serre et de séquestration carbone ;
- d'opérations de rénovation énergétique, avec un accent mis sur l'utilisation de matériaux notamment issus du réemploi ;
- dans une optique de zéro artificialisation nette (ZAN) des projets de préservation et restauration des zones de biodiversité ;
- des projets en lien avec l'économie circulaire et les énergies renouvelables,
- des projets de renaturation et d'agriculture urbaine.

UN INTERMÉDIAIRE ENTRE ÉMETTEURS DE CARBONE ET PORTEURS DE PROJETS

La Coopérative jouera le rôle d'intermédiaire entre les financeurs et les porteurs de projets bas carbone ancrés dans le territoire métropolitain. Les sommes engagées par les entreprises, les institutions, à travers l'achat de crédits carbone, des aides proposées par les fournisseurs d'énergie à travers les certificats d'économie d'énergie (CEE), des dons ou financements participatifs, seront reversées aux porteurs de projets. Cela à travers une plateforme dédiée, où seront enregistrés les projets. Tous les dossiers déposés sont soumis à des audits et des procédures de certification pour attester de leur contribution à l'atteinte de l'objectif de neutralité carbone.



Extrait du Plan Climat de la Ville de Paris

DEVENIR ACTEURS DU MARCHÉ CARBONE TERRITORIAL

Les bailleurs sociaux franciliens en tant que maîtres d'ouvrage de premier rang en Île-de-France sont engagés dans des dispositifs bas carbone à l'échelle de leur structure ou dans des dispositifs territoriaux via l'AORIF, tels que la charte Construction Circulaire de la MGP. Les organismes de logement social cherchent à réduire leur empreinte carbone dans les chantiers de construction neuve et de réhabilitation, comme acteurs de l'économie circulaire, afin de positionner leurs actions dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas Carbone. Devenir sociétaire de ce dispositif coopératif est donc un levier supplémentaire pour ancrer leurs actions dans les filières locales et et les positionner comme acteurs de la trajectoire climatique de la métropole.

Cela permettra notamment de :

- Soutenir une démarche opérationnelle pour la décarbonation des filières de construction du logement social dans le cadre d'une initiative ancrée dans les logiques d'économie sociale et solidaire ;
- S'insérer dans une initiative territoriale publique et renforcer ses réseaux locaux ;
- Participer à la gouvernance de la SCIC et co-élaborer la stratégie de la Coopérative ;
- Soutenir les bailleurs sociaux dans les pratiques vertueuses qu'ils mettent en place dans leurs projets ;
- Explorer les contraintes et les avantages d'un dispositif financier « carbone » complémentaire aux autres actions de décarbonation d'ores et déjà mises en place par les bailleurs sociaux.

ACCÉLÉRER LES DYNAMIQUES BAS CARBONE DES ORGANISMES HLM

Dans le respect de ses missions statutaires, l'AORIF sensibilisera ses adhérents aux principes de l'économie bas carbone, et diffusera les initiatives de la Coopérative Carbone Paris-Métropole. Il s'agira d'être le relais des informations nécessaires sur les projets locaux engagés via la Coopérative, pour que les adhérents de l'AORIF puissent, s'ils le souhaitent, solliciter ou réaliser des projets portant sur des travaux de réhabilitation thermique, de préservation et d'introduction de la biodiversité dans leur patrimoine, etc. À travers la Coopérative, il sera possible d'accélérer les dynamiques bas carbone des organismes de logement social intéressés.

En intégrant le Collège des experts, chercheurs, associations et bénévoles, l'AORIF pourra s'impliquer dans la production de connaissances autour des stratégies bas-carbone franciliennes. Enfin, l'AORIF participera à la vie de la Coopérative, lieu d'échanges entre acteurs de l'aménagement, prioritairement orientées sur les stratégies de réduction des émissions de carbone.

Le capital initial de la Coopérative a été voté en conseil municipal au mois d'octobre 2022. Le déploiement de la plateforme de collecte des projets et l'entrée en phase opérationnelle seront ainsi envisagées pour l'année prochaine. ●

Céline Oriol

BILAN DU PROTOCOLE MUTATIONS

LE PROTOCOLE MUTATIONS EST UNE EXPÉRIMENTATION PARTENARIALE EN FAVEUR DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LE PARC SOCIAL FRANCILIEN, MISE EN PLACE DE FIN 2018 À 2022 POUR OUVRIR DE NOUVELLES SOLUTIONS FACE À L'ÉVOLUTION DES BESOINS.

LES PARTENAIRES : L'AORIF, LA DRIHL ET ACTION LOGEMENT SERVICES

Réunissant organismes Hlm et réservataires d'Île-de-France, sous l'impulsion de l'AORIF, de la DRIHL et d'Action Logement Services, ce protocole visait à faciliter le positionnement de locataires du parc social dans les logements libérés, en permettant aux bailleurs sociaux de mobiliser des logements attachés à un contingent pour ces ménages, sous réserve d'une compensation ultérieure par un autre logement.

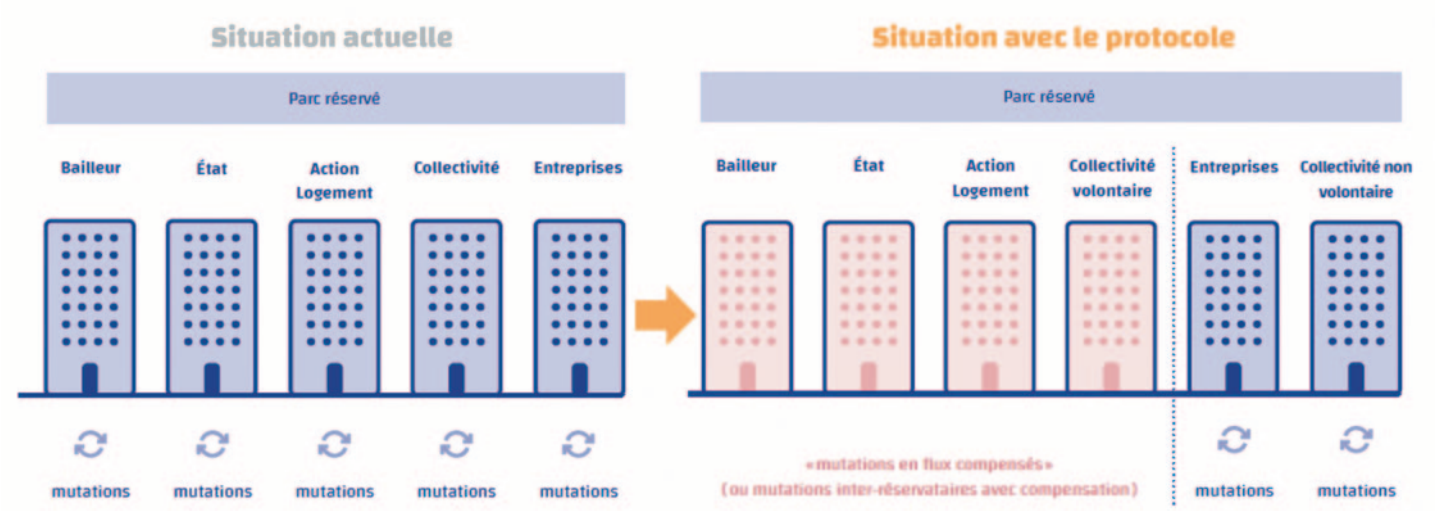
Le Protocole mutations s'est organisé autour de quelques principes clés :

- Cibler les mutations qui sont les plus porteuses d'enjeux : inadéquation loyer / ressources, perte d'autonomie, mixité sociale / mobilité professionnelle, sur-occupation / sous-occupation ;
- Une souplesse dans la compensation des logements (pas obligatoirement à produit strictement équivalent), mais le respect de l'échelle des collectivités locales adhérentes pour qu'elles bénéficient d'une compensation de logement sur leur territoire d'intervention.

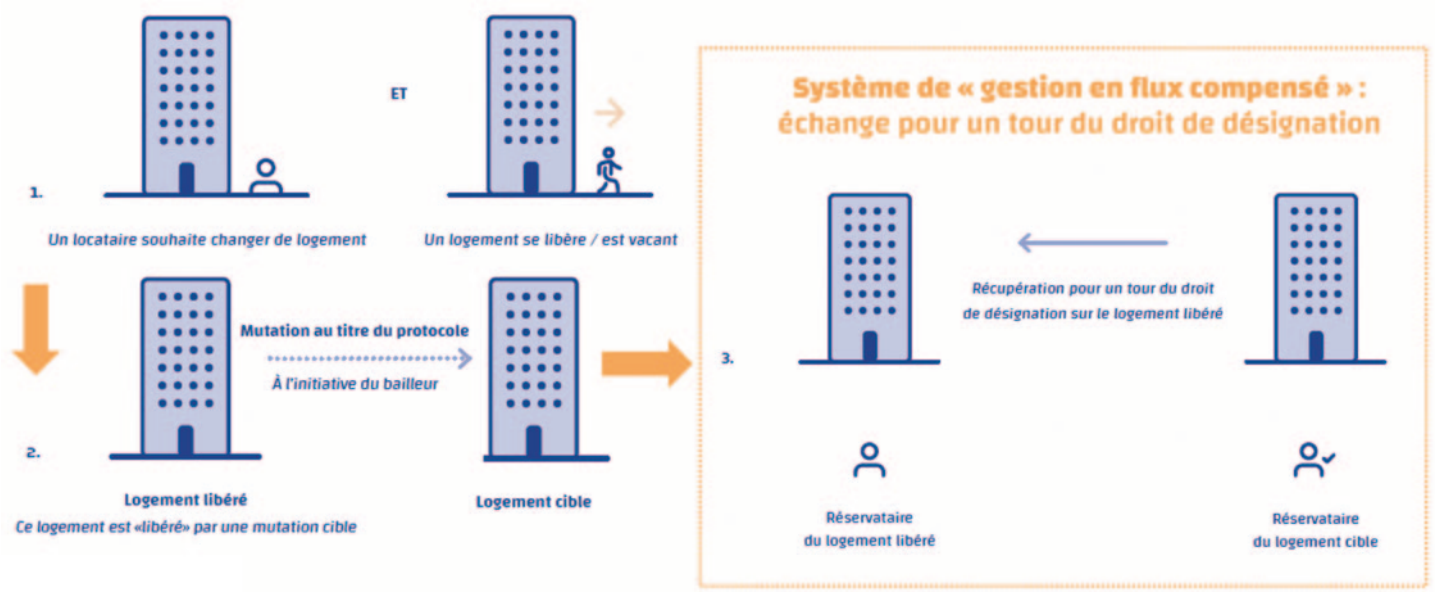
Pour accompagner cette expérimentation, les partenaires ont souhaité recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage (Aatiko Conseils), qui a notamment permis de structurer les éléments clés, à savoir :

- un guide de procédure permettant, outre l'explication détaillée du dispositif, d'organiser les modalités d'échanges entre réservataires et organismes ;
- un outil web renseigné par les bailleurs permettant de suivre les mutations réalisées, que ce soit en termes de motifs de mutation ou de logements « donnés » et « récupérés » ;
- des supports de communication à destination des réservataires et des bailleurs.

Parallèlement, l'AORIF, la DRIHL et Action Logement Services ont régulièrement tenu des réunions d'information pour que les personnes en charge des attributions puissent se familiariser avec le dispositif et pour présenter le protocole auprès des membres des Conférences intercommunales du logement.



Une compensation automatique et immédiate.



LE BILAN DU PROTOCOLE : UNE ADHÉSION RÉELLE, MAIS UNE MOBILISATION LIMITÉE

En cohérence avec la logique expérimentale du protocole, une évaluation a été menée courant 2020-2021 afin de réaliser le bilan du dispositif et d'en tirer les principaux enseignements. L'adhésion a été importante parmi les partenaires (plus de 620 comptes ouverts sur l'outil web), mais la mobilisation n'a pas suivi cette dynamique d'adhésion. En effet, seules 33 mutations ont été réalisées en 2019, et 23 en 2020, année marquée par le début de la pandémie de Covid. Seuls 13 organismes Hlm comptent au moins une mutation enregistrée dans l'outil web dédié, dont 4 qui portent à eux seuls près de 75 % de ces mutations. Enfin, les deux motifs principaux des mutations sont « logement trop grand » et « handicap » (évoqués dans 1/3 à la moitié des cas).

D'un point de vue quantitatif, le bilan du Protocole mutations est ainsi plus que mitigé, ce qui invite à dépasser la seule lecture chiffrée pour appréhender plus finement ce qui s'est joué pour les différents acteurs entre retenues, difficultés internes, freins contextuels ou mises en dynamiques peu visibles.

DIFFÉRENTS FACTEURS EXPLIQUANT LA FAIBLE DYNAMIQUE

En effet, plusieurs facteurs concourent à expliquer que la dynamique n'ait pas été au rendez-vous :

- Un contexte d'**intenses évolutions stratégiques** mettant les organismes sous pression budgétaire et organisationnelle (Réduction de loyer de solidarité, regroupements rendus obligatoires par la loi « ELAN » de 2018, ...) ;
- **Les chantiers liés au passage à la gestion en flux** : bien qu'il existe une forte convergence entre celle-ci et le Protocole mutations, dans l'esprit d'introduire de la souplesse dans la gestion des contingents, force est de constater que le protocole n'a pas été mobilisé comme un point d'appui en vue de prépa-

rer la gestion en flux. Cela peut en partie s'expliquer par le fait que ce chantier d'envergure a très fortement mobilisé les personnes en charge des attributions et des réflexions sur la gestion en flux, nuisant à leur implication dans la mise en œuvre du Protocole. Cela interroge nécessairement la pertinence de modifications partielles et de court terme quand d'autres transformations, plus profondes, doivent être préparées ;

- Une **concurrence avec la bourse d'échanges de logements « Échanger-Habiter »,** déployée en même temps [1]. Cependant, la bourse a bénéficié rapidement d'atouts qui ont manqué au Protocole, et notamment l'impulsion politique forte de la Ville de Paris entraînant des bailleurs d'envergure dans la mise en œuvre de ce projet, jusqu'au niveau des directions générales, leur permettant de disposer de moyens d'ingénierie importants et d'une communication soutenue. Pour les organismes rencontrés, la double mobilisation sur des dispositifs liés par un même sujet ne s'est pas révélée tenable, *a fortiori* dans le contexte mouvant évoqué précédemment.

LE PROTOCOLE MUTATIONS, UN RÉVÉLATEUR PLUS QU'UN LEVIER

L'expérience du Protocole a ainsi agi comme un révélateur des complexités auxquelles sont aujourd'hui confrontés les acteurs du logement social en Île-de-France.

La première de ces difficultés tient à **l'étendue et à la profondeur de l'écosystème à fédérer dans un tel projet.** Le déploiement d'un dispositif d'envergure régionale nécessite un travail intense de mobilisation de toutes les parties prenantes. Dans les faits, cet alignement a pris près de trois ans pour se concrétiser, et doit non seulement se prolonger jusqu'à la mobilisation des collectivités réservataires mais aussi se décliner en nouvelles responsabilités au sein de l'ensemble des services concernés, réservataires comme bailleurs. Ainsi considérée, l'ingénierie collective indispensable pour répondre concrètement à l'ambition affichée se révèle devoir être des plus conséquentes afin de nourrir dans le temps la dynamique et outiller l'encadrement interne pour que celui-ci conduise le changement jusqu'aux équipes opérationnelles.

La deuxième difficulté tient **au nombre et à l'intensité des réformes qui traversent le secteur Hlm ces dernières années,** en particulier dans le champ des attributions, soumis à un rythme intense de réforme depuis 2007 (une loi tous les deux ans en moyenne), qui participent aujourd'hui d'un brouillage des stratégies et/ou d'un écart renforcé entre intentions d'actions et réalité dans leur mise en œuvre. Concernant le Protocole, le cas de la gestion en flux apparaît en ce sens symptomatique de cette difficulté. Au moment où les organismes s'engageaient avec leurs partenaires dans une logique de remise en question des modalités de gestion des réservations, la loi ELAN est venue généraliser ce principe, selon un mode opératoire peu détaillé. De fait, l'ensemble des acteurs se trouve accaparé par l'appréhension et la compréhension des impacts potentiels, anticipant une transformation profonde de leur organisation, les détournant logiquement d'un chantier aux impacts plus lisibles mais moins prioritaire.

In fine, cette expérimentation invite à considérer sous un angle différent **la conduite du changement dans le secteur du logement social** et soulève la limite d'une approche trop descendante de la transformation des pratiques, mettant en lumière la difficulté à dépasser l'adhésion de principe pour atteindre la mobilisation effective et concrète. Cela appelle à cibler ces expérimentations à des échelles plus resserrées (un groupe restreint d'organismes volontaires par exemple), afin de nourrir par la suite les argumentaires collectifs à même de convaincre leurs pairs, et d'approfondir les dimensions organisationnelles soulevées par la mise en œuvre et difficilement anticipables avant la confrontation à l'expérience. Car si la convergence sur l'intention, comme celle qui s'est construite autour du Protocole mutations, donne à voir de nouveaux partenariats et représentations quant aux attributions, c'est bien la traduction opérationnelle de cette intention qui apportera de nouvelles solutions aux locataires du parc social. Le sujet progresse ; tant reste à faire. ●

Julien Leplaideur et Ariane Alberghini

(1) Les négociations menées de 2016 à 2018 par les bailleurs avec les réservataires sur le protocole ont permis de greffer en quelques jours un accord entre les mêmes parties autour de la bourse d'échanges.

CONSTRUIRE AU BÉNÉFICE DES FRANCILIENS

LA PLACE INCONTOURNABLE DU LOGEMENT SOCIAL

À L'HEURE OÙ L'EXIGENCE EST À LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, LA PANNE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX NE PEUT PLUS DURER.

Écrire que l'Île-de-France souffre de « la crise du logement » est devenu tristement banal. Alors gardons-nous-en, d'autant plus que ce constat est parfois instrumentalisé pour remettre en cause les politiques d'aménagement et de l'habitat, des politiques que tant d'autres métropoles mondiales nous envient aujourd'hui. Les acteurs publics et privés peuvent d'ailleurs s'en féliciter, en quarante ans, la situation de l'habitat s'est considérablement améliorée : 70 % des foyers sont satisfaits de leurs conditions de logement et les locataires sont depuis 2013 plus nombreux dans le parc social que dans le parc privé, ce qui constitue un gage de maîtrise de leurs dépenses de logement.

La région est confrontée à de grands défis : côté face, la métropolisation est synonyme de dynamisme et d'attractivité tandis que côté pile, le renchérissement des biens et services, au premier rang desquels le logement, crée de l'exclusion et creuse les disparités socio-spatiales. Si la crise du logement n'est donc pas généralisée, elle est pourtant bien là, plurielle, concernant une grande variété de publics et de territoires. À l'heure où l'Île-de-France est engagée dans une révision du SDRIF marqué du sceau de la transition environnementale, quels sont les enjeux à traiter pour permettre à chaque Francilien de trouver sa place dans une région décarbonée et durable tout en faisant en sorte que les efforts de construction et l'utilisation des ressources foncières soient les plus pertinents ?

Les éléments de ce Gros plan *prolongent les constats des débats organisés par l'AORIF en juin 2022 au salon de l'AMIF.*

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RÉGULIÈRE, DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION CHAOTIQUE

Malgré une croissance démographique régulière et semblable à celle du reste du pays au cours des vingt dernières années, les dynamiques de construction ont pour le moins été instables dans la région. Hauts-de-France mis à part, la région capitale est ainsi celle qui a le moins mis de logements en chantier au regard de sa population : 41 pour 1000 habitants chaque année contre 62 pour 1000 habitants ailleurs en France métropolitaine. Et le constat aurait pu être bien pire si les faibles niveaux de construction caractérisant le début des années 2000 n'avaient conduit le législateur à fixer en 2010 un objectif de construction de 70 000 logements par an [1] en Île-de-France. Mais pourquoi cet objectif ? Comme l'indique le schéma directeur de la région (SDRIF) [2], il s'agit de répondre aux besoins démographiques, de favoriser le rattrapage par rapport aux années de faible construction, mais aussi de reconstituer un niveau de vacance favorisant la détente du marché et les mobilités résidentielles. Dans un modèle de développement misant moins sur les extensions urbaines, il

s'agissait aussi de compenser les démolitions de logements liées à la densification et au renouvellement des tissus urbains. Compte tenu de ces objectifs, la construction de 70 000 logements par an devait se traduire par une progression annuelle du parc de 53 000 logements, parmi lesquels 50 000 logements occupés en plus chaque année par des Franciliens.

Tenant à la fois du sursaut et d'une prise de conscience de l'ensemble des acteurs, notamment territoriaux, l'adoption de cet objectif a conduit à une augmentation de la construction tout au long de la décennie 2010. Entre 2017 et 2019, le nombre estimé de logements mis en chantier en Île-de-France a même réussi à dépasser l'objectif des 70 000.

UNE RÉGULATION DE LA CONSTRUCTION CONTREBALANCÉE PAR LES MUTATIONS DU PARC EXISTANT

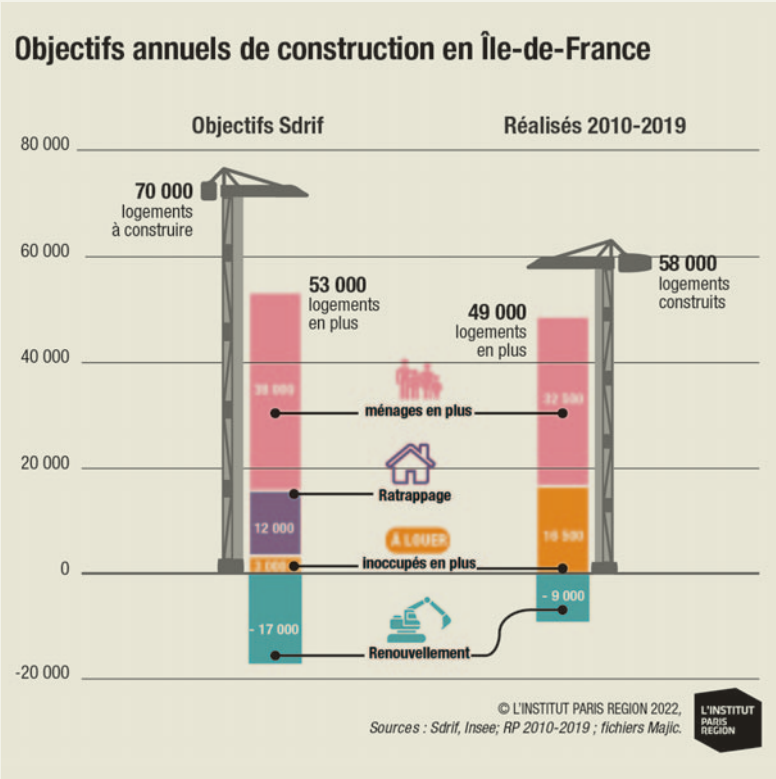
Une partie conséquente des logements mis en chantier ces dernières années demeurant à livrer et les effets de cette amélioration restent à venir. Même partielle, une première analyse des évolutions du parc de logements franciliens s'appuyant sur les chiffres de l'Insee s'avère néanmoins éclairante pour comprendre les dynamiques qui traversent le parc de logements franciliens, à commencer par celles en mesure d'annihiler les efforts de construction.

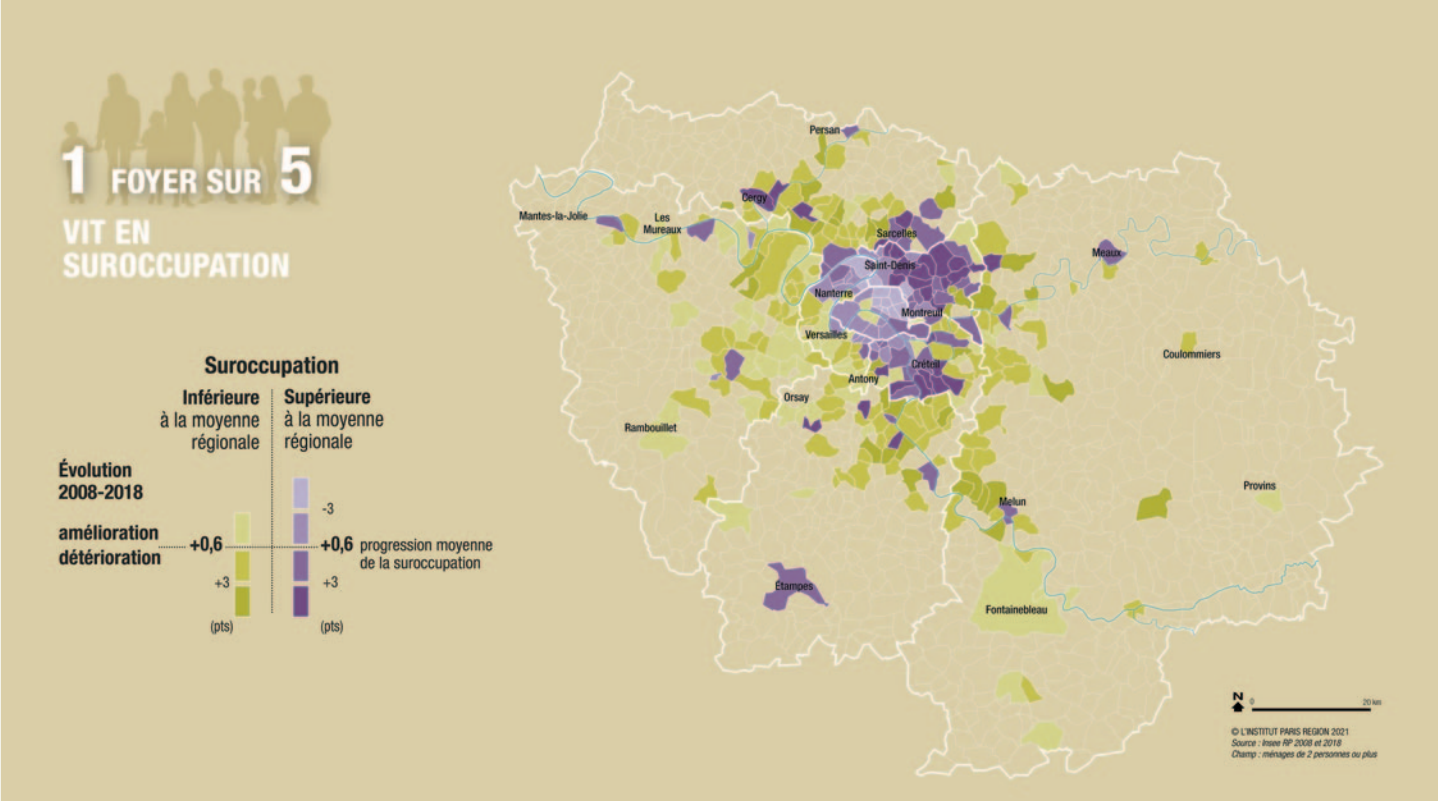
Selon les estimations de L'Institut Paris Region, le parc de logements a cru à un niveau à peine inférieur à celui préconisé par le SDRIF, soit +49 000 par an contre +53 000. Malgré une construction plus faible qu'escomptée, ce premier constat s'explique par un renouvellement du parc de logements (démolitions, fusions ou scissions de logements, logements transformés en locaux d'activité ou l'inverse) plus faible que prévu [3], de l'ordre de 9 000 logements par an contre les 17 000 attendus selon le SDRIF de 2013.

Plus préoccupant, le volume de logements locatifs sociaux prescrit par le SDRIF et le SRHH (37 000 logements/an) a été difficilement atteint sur la période. 2016 représente une année exceptionnelle avec près de 36 000 logements agréés par l'État. S'en est suivi ensuite une séquence de baisse continue conduisant à seulement 23 000 agréments en 2021 et probablement moins en 2022. Sur la période 2018-2020, la production enregistre un retard cumulé de 36 000 logements soit l'équivalent d'une année pleine de production, ne faisant qu'augmenter le déficit de logements accessibles. Ce constat est d'autant plus préoccupant que le volume global de production de logements est resté relativement au cours des dernières années. Tous types de produits confondus, 100 % des objectifs de construction sont atteints avec plus de 70 000 logements effectivement autorisés en 2021, alors que seuls 60 % des agréments préconnisés par le SRHH ont été enregistrés/délivrés au cours de cette période.

Ces deux constats se trouvent aggravés par la transformation de l'usage fait des logements au sein du parc existant. Ainsi, l'impact des efforts de construction a été limité par l'accroissement du « parc inoccupé » (logements vacants, résidences secondaires, pied-à-terre professionnels ou encore locations touristiques à l'année), bien au-delà de ce que le SDRIF considérait comme nécessaire pour assainir le marché immobilier francilien. Ce parc a progressé de 16 500 unités par an, diminuant de ce fait le parc de logements disponibles pour loger les Franciliens à l'année. Qualifié « d'inoccupé » ou de « vacant » par l'Insee, ce parc répond généralement à des usages bien réels qui le détournent de sa vocation d'accueil des populations locales. Le développement des locations saisonnières à l'année via les plateformes numériques se traduit dans la statistique par une hausse des résidences secondaires et des logements dits occasionnels, en particulier dans Paris intra-muros et les communes limitrophes bien desservies. Plus largement, c'est l'attractivité de la métropole mondiale parisienne qui entraîne une multiplication des pied-à-terre et résidences occasionnelles, notamment dans les secteurs les plus valorisés de l'agglomération.

Dans un contexte de croissance démographique pourtant régulière et alors que la demande en logement est massive, la progression importante du parc « inoccupé » et « vacant » a donc limité l'impact des efforts de construction réalisés. La formation de nouveaux ménages en Île-de-France s'est limitée à +32 500 par an. L'objectif de « rattrapage » promu par le SDRIF n'a donc pas eu lieu. L'évolution plus faible qu'attendue du nombre de ménages traduit, sur un plan statistique, les difficultés rencontrées par de très nombreux ménages franciliens pour trouver un logement adapté à leurs besoins et leurs ressources.





DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT PLUS QUE JAMAIS PALPABLES

Lorsque la construction est insuffisante ou inadaptée aux besoins de l'ensemble des Franciliens, la population doit s'ajuster en se serrant, souvent davantage que souhaité. Une fraction de plus en plus large des ménages est entravée dans la poursuite de leur parcours résidentiel, ce qui contribue à une large diffusion de la suroccupation. Le phénomène concerne un foyer sur cinq en Île-de-France (soit 1,1 million de ménages), une proportion deux fois plus importante qu'ailleurs en France métropolitaine. 2,7 millions de Franciliens y sont confrontés quotidiennement, soit près du quart de la population régionale. Particulièrement fréquente pour les ménages locataires de leur logement, la suroccupation est l'illustration même d'une difficulté à poursuivre son parcours résidentiel vers un logement plus vaste, adapté à sa configuration familiale, en raison de la cherté des prix de la location comme de l'achat (cf. encadré *« Des dépenses de logement toujours plus lourdes »*). Ces difficultés concernent notamment les jeunes qui peinent à prendre leur indépendance et à quitter le logement de leurs parents. Entre 2006 et 2017, l'âge médian de décohabitation a ainsi reculé d'un an dans la région passant de 24 à 25 ans, et même d'un an et demi en Seine-Saint-Denis, département le plus pauvre (24 ans et demi à 26 ans).

Autre symptôme de ces difficultés, l'explosion des demandeurs de logements sociaux qui, en dix ans, ont quasiment doublé pour atteindre 742 000 ménages en 2020 (contre 400 000 en 2010). Face à l'impossibilité de satisfaire leurs besoins en logement sur les marchés privés de l'accession ou de la location, nombreux sont en effet ceux à se tourner vers le parc social, auquel 70 % des foyers franciliens sont éligibles. L'allongement de la liste des demandeurs de logements sociaux tient autant à cette réalité qu'au fait que ce segment, longtemps demeuré un parc de transition, s'affirme comme un parc d'installation durable, à l'image du parc en propriété. Avec l'érosion de la mobilité résidentielle dans ce parc, les attributions de logement sont orientées à la baisse depuis une dizaine d'années, avec pour effet de rallonger l'attente, donc le nombre de demandeurs.

À L'HEURE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, RENFORCER LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA PRODUCTION EST UNE NÉCESSITÉ ABSOLUE

En Île-de-France, la nécessité de construire une offre de logement durablement abordable et destinée aux Franciliens répond donc non seulement à des besoins démographiques, mais aussi à des besoins sociaux et écologiques. Insatisfaits aux conditions actuelles de marché, ces besoins se sont accentués et accumulés d'année en année. Si cela était nécessaire, la crise sanitaire a remis en lumière qu'une région métropole comme l'Île-de-France ne pouvait se passer de politiques de l'habitat volontaristes. L'épidémie s'est plus rapidement répandue dans les territoires confrontés à des situations de surpeuplement aigües. Les spécialisations socio-spatiales découlant des effets de sélection et de relégation opérées par les marchés immobiliers sont également apparues délétères pour les professions « essentielles » qui peinent à se loger à proximité de leur travail. Plus globalement, la disparition maintenant bien installée de 16 500 résidences principales chaque année met en évidence le besoin

urgent de renforcer la présence du parc institutionnel pérenne et abordable, garant d'une sobriété dans l'emploi des ressources foncières, financières et matérielles dont dispose notre société.

Pourtant, force est de constater que l'Île-de-France peine à renouer avec les objectifs qu'elle s'est assignée en matière de production de logements sociaux : les agréments de logements sociaux enregistrés à mi-année n'atteignent même pas 5 000 logements. Les constats réalisés risquent encore de s'aggraver car les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs de production fixés par les schémas régionaux n'ont pas été rendus pleinement opérationnels et que les organismes de logement social sont de plus en plus fragilisés. Les bailleurs sociaux vont être confrontés à la poursuite d'une baisse de leurs ressources par la reconduction de la RLS, prévue dans la loi de finances pour 2023. Dans le même temps, leurs charges financières augmentent sous l'effet de la hausse du taux du livret A, des besoins de réhabilitation massifs, et de l'augmentation des prix des matériaux et de l'énergie. L'accès au foncier est de plus en plus concurrentiel et inflationniste, et le poids des VEFA (près de 50 % de la production HLM) met les programmes de logement social en insécurité face à la baisse de la production privée, fragilisée par l'augmentation des taux et le resserrement des financements bancaires. Enfin, la gouvernance propre à l'Île-de-France place les organismes dans des rapports de dépendance importants avec de très nombreux acteurs (promoteurs, aménageurs, élus locaux), qui disposent de marges de manœuvre qui leur sont propres et dont les stratégies ne sont pas forcément convergentes.

C'est dans ce contexte que les travaux d'un nouveau SDRIF-E s'engagent avec pour ambition de construire une région zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2040. Atteindre cet objectif stratégique sur le plan environnemental sans que les conditions de vie des Franciliens ne se détériorent davantage va non seulement nécessiter une estimation sérieuse des besoins actuels et futurs en logements, mais aussi appeler l'élaboration une stratégie d'aménagement à même de traduire ces objectifs de façon opérationnelle à l'échelle des territoires. Ces orientations devront être claires et calibrées, au plus près des réalités locales, pour que les territoires puissent définir de réelles stratégies foncières, réglementaires et opérationnelles, permettant de mobiliser les fonciers nécessaires à leur réalisation effective. Les collectivités devront assumer un rôle de régulation et d'arbitrage des concurrences avec les autres besoins activités économiques, équipements, espaces verts, concurrences attisées par le ZAN et réaliser des choix explicites quant aux types de produits à privilégier.

Au-delà des objectifs de construction et de leur concrétisation, la période récente a montré que les « rattrapages » ne se concrétiseraient qu'à une seule condition : que les logements construits répondent à la demande solvable et qu'ils soient durablement maîtrisés. Malgré le renchérissement des coûts fonciers, il faudra donc veiller à ce que la programmation préserve une large part au logement social et, notamment, au plus sociaux d'entre eux, puisque près des trois quarts des demandeurs de logements sociaux se situant sous les seuils du PLAI.

Alors que la mise en œuvre des politiques ZAN et « anti-ghetto » va limiter les opportunités de construction dans les secteurs d'implantation privilégiés du logement très social, les acteurs publics vont devoir faire preuve d'inventivité financière et foncière pour que ces logements adviennent et se pérennisent dans les territoires qui en ont le plus besoin. La production sociale doit ainsi être réaffirmée comme un outil d'aménagement du territoire régional, pour favoriser le fonctionnement du système métropolitain et juguler les disparités socio-spatiales. Pour y parvenir, il semble urgent que la production Hlm puisse bénéficier d'un cadre moins concurrentiel, et que l'ensemble des opérations diligentées sous l'autorité des pouvoirs publics lui accorde une place de premier rang. Il y a là un véritable choix de politique publique. ● ***Anne-Katrin Le Doeuff***

(1) Loi Grand Paris.
(2) Schéma directeur de la région Île-de-France, approuvé en 2013.
(3) Même si sa mesure exacte reste délicate, de l'ordre de - 8 000 à - 9 000 par an selon les données Filocom entre 2010 et 2015.

DES DÉPENSES DE LOGEMENT TOUJOURS PLUS LOURDES

Entre 2014 et 2020, soit dans la période postérieure à l'adoption de l'actuel SDRIF, les prix immobiliers franciliens (tous types de biens confondus) ont encore progressé de 15,6 %, atteignant 5 577 €/m² en 2020 selon les données DVF. L'inflation immobilière est particulièrement marquée à Paris (+33 %) et dans les départements de petite couronne (+22 % dans le 92, +17 % dans le 93 et +18,5 % dans le 94), c'est-à-dire dans la zone dense de l'agglomération parisienne. Elle demeure plus modérée dans les départements de grande couronne (+6,5 % dans le 77, +7 % dans le 78, +5,5 % dans le 91 et +9 % dans le 95).

Le taux d'effort des ménages accédants (c'est-à-dire la part du revenu consacré au remboursement de l'emprunt) a lui aussi poursuivi sa hausse, passant de 25,1 % en 2013 (selon l'ENL) à 27,3 % en 2019 (selon l'OFL). Toujours en 2019, le prix d'un logement représente désormais 5,8 années de revenus, contre 5,3 années en 2013 (selon l'OFL).

L'augmentation des loyers franciliens a été un peu plus modérée sur la même période, passant, pour l'ensemble des locataires du parc privé, de 17,3 €/m² en 2014 à 18,2 €/m² en 2020 (+5,2 %) selon les données de l'Olap. Cette augmentation est également plus homogène sur l'ensemble du territoire francilien et, dans le parc social, la hausse a été identique (+5,2 %), avec un loyer moyen pratiqué qui est passé de 6,51 €/m² en 2014 à 6,85 €/m² en 2020 (données RPLS).

DÉPLOIEMENT DE L'OUTIL ORSEN

LE 27 OCTOBRE 2022, L'AORIF A ORGANISÉ UN WEBINAIRE POUR PRÉSENTER LE DÉPLOIEMENT D'ORSEN, UN OUTIL DE RECUEIL DE LA SENSIBILITÉ DES SITES.

Cet outil s'inscrit dans le prolongement du Plan stratégique sécurité-tranquillité validé par les instances de l'association en octobre 2017, ainsi que du *Cahier de l'AORIF* « Sécurité-tranquillité, Quelles solutions pour le parc social ? » publié en mars 2021.

UN OUTIL EXPÉRIMENTÉ À MELUN-VAL-DE-SEINE, PUIS EN SEINE-SAINT-DENIS

Il a été expérimenté dans le cadre d'une étude-action sur l'agglomération de Melun-Val-de-Seine, puis à l'échelle de la Seine-Saint-Denis, en articulation avec la mise en place de la convention partenariale signée entre l'État, le Procureur, la Délégation AORIF 93, les bailleurs sociaux du département et les communes volontaires.

UN DÉPLOIEMENT PROGRESSIF SUR L'ENSEMBLE DES DÉPARTEMENTS FRANCILIENS

Après cette période d'expérimentation, le Conseil d'administration de l'AORIF a validé le déploiement de l'outil, dans un premier temps en 2022 sur les départements de Seine-et-Marne, de l'Essonne et du Val-d'Oise, avec une mise à jour des données en Seine-Saint-Denis, puis dans une deuxième phase, en 2023, sur les territoires de Paris, des Hauts-de-Seine, du Val-de-Marne et des Yvelines.

ORSEN
Outil de recueil de la sensibilité des sites

En effet, dans le cadre de la mise en place de ces conventions signées entre les bailleurs et leurs partenaires (État, police, justice), qui existent désormais dans l'ensemble des départements franciliens, des engagements sont pris par les bailleurs en matière de transmission d'informations. L'outil de recueil de la sensibilité des sites proposé par l'AORIF permet de répondre de manière collective et harmonisée à cet engagement partenarial.

L'outil ORSEN regroupe les données relatives à la sensibilité des sites en gestion, selon une échelle en 4 niveaux. Le niveau d'un site est déterminé par l'organisme selon la nature et la gravité des faits observés, leur fréquence, ainsi qu'en termes d'impacts sur le fonctionnement des équipements et la qualité du service rendu aux locataires. Des tableaux d'aide à la classification accompagnent le déploiement de l'outil afin d'aider les organismes à le renseigner. Des sessions de formation seront également organisées à partir de début 2023 pour permettre aux organismes Hlm de prendre l'outil en main.

ORSEN permet aux organismes de mieux identifier et de mieux qualifier les sites sur lesquels ils rencontrent le plus de difficultés. Ces données deviennent une aide au pilotage des interventions à mettre en place et leur partage avec les partenaires permet aussi de faire remonter les enjeux propres rencontrés sur leurs sites en gestion pour co-produire les réponses à apporter.

LES OBJECTIFS DE L'OUTIL

En interne pour le bailleur :

- Définir des stratégies d'intervention selon le niveau de sensibilité des sites ;
- Mobiliser les équipes autour de ces enjeux de façon transversale en intégrant la tranquillité et la sécurité dans la gestion globale des sites ;
- Identifier les leviers à mobiliser selon le niveau de sensibilité des sites ;
- Suivre l'évolution de l'ambiance des sites dans le temps.

En inter-bailleurs :

- Anticiper les effets plumeaux lors d'une intervention d'un organisme sur un patrimoine ;
- Envisager des interventions mutualisées sur des problématiques communes ;
- Porter les enjeux des organismes de façon collective auprès des partenaires ;
- Contribuer collectivement aux diagnostics territoriaux au sein des dispositifs partenariaux (TFPB, CISPD, GPO…).

Avec les partenaires :

- Alimenter les échanges par le partage des données dans les dispositifs partenariaux locaux (CLSPD, GLTD, GPO, ATFPB…) et confronter les visions avec les partenaires ;
- Interpeller et mobiliser les partenaires police et justice et prioriser les interventions conjointes à mettre en œuvre sur les sites les plus complexes ;
- Intégrer les données lors de l'élaboration des diagnostics territoriaux pour orienter les plans d'actions d'abattement TFPB dans un esprit de résolution des dysfonctionnements constatés.

Selon le niveau de sensibilité des sites, l'organisme pourra ainsi activer des leviers d'actions pour répondre de façon adaptée aux situations locales (prévention situationnelle, solutions techniques, opérations partenariales conjointes, actions de prévention, de sensibilisation, de communication…). En outre, son suivi dans le temps permet d'évaluer la pertinence des interventions réalisées au regard de l'évolution de la situation, l'objectif pour les organismes Hlm étant d'améliorer de façon continue le cadre de vie des locataires et l'attractivité des sites les plus complexes.

Une plaquette de communication a été réalisée pour présenter l'outil et un projet de développement d'une fonctionnalité de visualisation cartographique interactive des données est en cours d'élaboration. ●

Florent Berger

ENEDIS ET L'AORIF RENFORCENT LEUR PARTENARIAT AU SERVICE DE L'HABITAT SOCIAL

C'EST À L'OCCASION DU 82E CONGRÈS HLM DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT QUE LA DIRECTRICE RÉGIONALE D'ENEDIS À PARIS, CHLOÉ PFEIFFER, ET LE PRÉSIDENT DE L'AORIF, DAMIEN VANOVERSCHELDE, ONT SIGNÉ UNE NOUVELLE CONVENTION DE PARTENARIAT.

UNE CONVENTION ÉLARGIE À L'ÉCHELLE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Une première convention de partenariat avait été signée en 2012, puis renouvelée en 2018 à l'échelle parisienne entre Enedis, gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, et l'AORIF. Le renouvellement de cette convention et son élargissement à toute l'Île-de-France sont motivés par le besoin d'échanger et de partager les cultures professionnelles des bailleurs sociaux et d'Enedis, le souhait d'améliorer les pratiques en matière de raccordements et déraccordements, et la volonté d'élargir la convention à des pistes de réflexions liées aux questions d'usage et de sobriété énergétique en lien avec l'actualité des organismes Hlm et des publics qu'ils accueillent.

Cette convention vise à parfaire la collaboration entre les deux structures et à construire ensemble un partenariat durable pour les opérations d'habitat du parc social francilien. Cette nouvelle convention régionale s'inscrit dans le cadre d'un partenariat national entre Enedis et l'USH.

LES MOTIVATIONS AYANT CONDUIT À CE NOUVEAU PARTENARIAT

Le pôle Performance patrimoniale et observation de l'AORIF (3PO) a regroupé les bailleurs volontaires autour d'un groupe de travail au cours duquel les remontées et difficultés techniques ont pu faire l'objet d'échanges constructifs ayant pour finalité d'enrichir le contenu de cette convention qui a été notamment motivé par :

- Le besoin de partager les enjeux des bailleurs sociaux et d'Enedis au travers de temps d'échanges mobilisant les adhérents de l'AORIF et les services d'Enedis,
- Le souhait de poursuivre les bonnes pratiques en matière de raccordements et de pérenniser les échanges qui ont eu lieu afin de sensibiliser et accompagner davantage de bailleurs sociaux en Île-de-France,
- La volonté d'élargir le partenariat à des actions liées aux usages de l'électricité et à la sobriété énergétique, en lien avec l'actualité des organismes HLM et des publics qu'ils accueillent,
- Le besoin de pouvoir échanger sur les aspects relatifs à la sécurité des ouvrages pour les personnels et les tiers, et sur les modalités d'accès aux installations électriques en toutes circonstances.

Enedis pourra être ainsi sollicitée dans le cadre des actions suivantes au titre de la rénovation des colonnes électriques, de l'accompagnement du déploiement des énergies renouvelables, des flexibilités énergétiques locales, de l'accompagnement du développement de l'électromobilité, ou encore de l'accompagnement des actions d'efficacité énergétique et de rénovation énergétique (sensibilisation sur les usages dans un contexte incitant à la sobriété énergétique, réflexions prospectives sur l'usage et la production d'énergie dans le patrimoine Hlm, etc.).

DES RENCONTRES AORIF-ENEDIS À VENIR

Des rencontres entre l'AORIF et Enedis se tiendront régulièrement, à l'image des séminaires bailleurs co-organisés par Enedis et l'AORIF pour les organismes franciliens de logement social, afin d'échanger sur la mise en œuvre de la convention, les évolutions concernant leurs organisations respectives, les opérations significatives programmées, ainsi que les difficultés rencontrées.

Enedis et l'AORIF veulent conjointement marquer leur volonté d'être pleinement acteurs dans l'accompagnement de la politique de l'habitat des bailleurs franciliens, au bénéfice des locataires du parc social. ●

Audrey Desbree

L'AORIF PROPOSE **DES SOLUTIONS FACE AU DÉFI DU RELOGEMENT**

L'ÎLE-DE-FRANCE CONCENTRE UNE DENSITÉ REMARQUABLE DE PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN, IMPLIQUANT DE TRÈS NOMBREUX RELOGEMENTS (PRÈS DE 40 000 À L'HORIZON 2030). DANS CE CONTEXTE, L'AORIF PORTE DES DÉMARCHES DE RECHERCHE DES SOLUTIONS POUR FAVORISER LA COOPÉRATION ENTRE LES ACTEURS.

IDENTIFIER LES BESOINS ET LEVIERS POUR FLUIDIFIER LE RELOGEMENT

Alors que la période 2022-2024 marque une phase de « pic » des besoins en relogement à l'échelle de la région, l'AORIF a finalisé une étude relative aux besoins et leviers pour améliorer les processus de relogement. Au travers de l'étude, plusieurs solutions ont été proposées pour contribuer à trois grands objectifs :

- élargir l'offre de logements à mobiliser au profit des relogements ;
- faciliter l'adhésion et l'accompagnement des ménages à reloger ;
- améliorer la gouvernance et l'articulation des projets entre eux.

Ces travaux ont été présentés aux bailleurs et partenaires lors du comité de pilotage final qui s'est tenu le 31 mai 2022 et une publication AORIF à venir restituera les pistes de travail, retours d'expérience ou recommandations qui ont été formulées autour de ces axes stratégiques.

EXPÉRIMENTER DES OUTILS AU SERVICE DE LA COOPÉRATION INTER-ACTEURS

À l'issue de cette étude, l'AORIF a souhaité approfondir certaines solutions opérationnelles. Une démarche d'expérimentation a ainsi été lancée en octobre pour tester la faisabilité de deux dispositifs favorisant la coopération inter-acteurs.

Le premier concernera la mise en place d'une chambre de compensation des relogements portés en inter-bailleurs. Ce projet de chambre de compensation vise à lever les freins, notamment économiques, à la solidarité entre acteurs dans la gestion de ces relogements. Il s'agirait de mettre en place un dispositif qui permette de mesurer, d'équilibrer et le cas échéant de compenser, les efforts de solidarité induits par ces relogements. Ce projet de chambre de compensation fera l'objet d'une expérimentation territorialisée sur le territoire de Boucles Nord de Seine (Hauts-de-Seine).

Le deuxième portera sur un outillage adapté aux besoins de rapprochement offre-demande d'échelle régionale, visant à permettre la coordination des acteurs pour pouvoir répondre aux demandes des ménages qui souhaitent être relogés au-delà de leur territoire d'implantation (mobilités inter-EPCI, voire interdépartementales).

CONTINUER À PORTER L'ENJEU D'UNE MOBILISATION RÉGIONALE

Dans le contexte d'urgence opérationnelle auxquels commencent à faire face certains opérateurs ou territoires particulièrement concernés par le relogement (en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine notamment), l'AORIF continue de sensibiliser les bailleurs sociaux et partenaires à l'enjeu d'une mobilisation collective des acteurs du relogement à l'échelle régionale.

Les échanges avec les partenaires (DRIHL, ANRU, EPFIF) ont continué au cours des derniers mois et la fin d'année a été marquée par la relance de l'observatoire de la rénovation urbaine (ORU) réunissant l'AORIF, la DRIHL, l'ANRU, l'Institut Paris Région, la région Île-de-France et la Caisse des dépôts et de consignations. La réactivation de ce cadre de travail devrait permettre de faciliter un suivi partagé des projets en Île-de-France, et un dialogue approfondi sur les processus de relogement. L'enjeu reste de mobiliser plus largement les collectivités locales franciliennes sur les enjeux du relogement en Île-de-France, notamment pour faire connaître l'étendue des besoins qui s'expriment dans notre région et discuter des moyens possibles pour y répondre collectivement.

Enfin, l'AORIF continue de mobiliser les organismes Hlm franciliens, notamment au sein de son Groupe de travail Relogement qui s'est réuni plusieurs fois en 2022, sous l'égide de son président Nicolas Brunet, pour piloter les travaux mentionnés précédemment. Une rencontre de l'AORIF devrait également avoir lieu prochainement pour donner à voir aux adhérents les défis que posent le relogement en Île-de-France mais surtout les solutions que chacun peut tâcher d'y apporter. ●

Thibault Hatton

DÉLÉGATION 92

RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ET DE LA TRANQUILLITÉ DANS LE PARC SOCIAL DES HAUTS-DE-SEINE

LE 5 SEPTEMBRE 2022, LA DÉLÉGATION AORIF DES HAUTS-DE-SEINE, LE PRÉSIDENT DE L'AORIF, LE PRÉFET AINSI QUE LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE DU DÉPARTEMENT ONT CONTRACTUALISÉ LEUR PARTENARIAT EN SIGNANT LA CONVENTION RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ET DE LA TRANQUILLITÉ.

ASSURER LA JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX AUX LOCATAIRES TOUT EN RENFORÇANT LA SÉCURITÉ DES PERSONNELS

Depuis plusieurs mois, l'AORIF et ses partenaires travaillaient à la mise en place de cette convention, afin d'améliorer la qualité de vie des locataires au sein des résidences du parc social grâce à la coopération locale entre les bailleurs sociaux, la police et la justice. Ce travail s'inscrit dans la dynamique engagée à l'échelle régionale avec l'adoption d'un plan stratégique sécurité et tranquillité de l'AORIF en octobre 2017, et à l'échelle nationale avec la signature d'une convention nationale entre le ministère de l'Intérieur et l'Union sociale pour l'habitat (USH), le 29 mars 2019.

DES OUTILS PARTENARIAUX

La convention met à disposition de nouveaux moyens d'action, notamment un annuaire partenarial permettant des échanges et interactions quotidiens entre les acteurs, facilitant le signalement de toutes atteintes aux personnes ou aux biens. Nous retrouvons également un travail sur la priorisation des actions par territoire, des process de dépôt de plainte facilités, ainsi que la possibilité d'assermentation de personnel. En plus de ces outils, la convention propose de travailler des problématiques plus larges comme la santé mentale, la radicalisation, les violences intrafamiliales, permettant d'agir plus largement sur la qualité de vie des habitants.

L'amélioration de la qualité de service est au cœur de cette convention, en assurant la jouissance paisible aux locataires des lieux et la protection des personnels de proximité. ●

Anna Poupon

De gauche à droite sur la photo : Olivier Audubert, délégué départemental AORIF - Pascal Prache, procureur de la République - Laurent Hottiaux, préfet des Hauts-de-Seine - Nicolas Brunet, délégué départemental AORIF - Damien Vanoverschelde, président de l'AORIF.

DÉLÉGATION 93

FESTIVAL REGARD NEUF 3 : LES HLM AU RENDEZ-VOUS DE LA CRÉATION

Événement organisé par Bondy Habitat dans le cadre de Regard neuf 3 - édition 2021, © Photo : Luca Nicolao.

FAIRE UN PAS DE CÔTÉ ET ORGANISER UN FESTIVAL ARTISTIQUE AU SEIN DU PATRIMOINE HLM DE SEINE-SAINT-DENIS, TEL EST LE DÉFI QUELQUE PEU INÉDIT QUE SE SONT LANCÉ, EN 2019, DIX-SEPT ORGANISMES HLM DÉTENANT PRÈS DE L'ENSEMBLE DU PARC SOCIAL DU 93.

Après une première édition en 2019 et malgré la crise sanitaire, dix-neuf organismes Hlm de Seine-Saint-Denis se sont à nouveau mobilisés pour créer un rendez-vous culturel et éclectique pour une deuxième édition en juin 2021, et ainsi faire découvrir la Seine-Saint-Denis et ses Hlm sous un autre jour.

LES AMBITIONS DU FESTIVAL

Responsables du choix des sites, des événements et de leur financement, les bailleurs sociaux ont à cœur de valoriser la richesse de leur patrimoine dans toutes ses dimensions. Une place majeure est accordée aux habitants dans et autour des projets.

Ce festival a ainsi plusieurs ambitions :

- faire évoluer le regard du grand public sur la Seine-Saint-Denis et ses quartiers populaires,
- véhiculer une image positive, créative du patrimoine Hlm et de ses habitants,
- créer du brassage entre les quartiers Hlm et le reste du territoire,
- valoriser des projets artistiques de qualité dans une logique de pluridisciplinarité.

Pour l'AORIF et ses adhérents, la culture constitue en effet un levier puissant en faveur des locataires dans les quartiers d'habitat social, à travers des initiatives positives et porteuses de sens, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et du lien social, à l'insertion économique et à la valorisation du patrimoine Hlm et de ses habitants.

VERS UNE TROISIÈME ÉDITION EN 2023

Ainsi, afin de poursuivre cette dynamique, les organismes Hlm de Seine-Saint-Denis ont souhaité reconduire le festival en 2023, en donnant un caractère biennal à cet événement. Comme en 2019 et 2021, la démarche s'inscrit pleinement dans une logique collective, en inter-bailleurs, et dans les politiques de valorisation du territoire.

Au regard de l'importance de ce projet pour le collectif des bailleurs sociaux, le Conseil d'administration de l'AORIF a nommé Jean-Luc Vidon en tant que référent des instances de l'AORIF pour le festival, afin de porter auprès des partenaires et de l'inter-bailleurs les ambitions de l'événement et d'animer, avec l'équipe technique de l'AORIF, les réflexions prospectives que la préparation de la troisième édition soulève.

Dans le cadre de cette troisième édition, l'AORIF et le collectif des organismes Hlm de Seine-Saint-Denis souhaitent être accompagnés, comme en 2021, par une assistance à maîtrise d'ouvrage pour assumer une fonction « ensemblière » et prendre en charge la coordination et la communication du festival, ainsi que l'animation de l'inter-bailleurs, en lien avec l'AORIF. ●

Claire Furic

LA 2E ÉDITION EN CHIFFRES

- 19 organismes Hlm engagés
- 80% du parc social de Seine-Saint-Denis
- 4 EPT et 18 communes du département concernés
- Plus de 30 quartiers d'habitat social
- 40 projets et de nombreux habitants impliqués
- Une diversité de prestations avec 14 disciplines artistiques

Site internet : www.regardneuf3.fr

DÉLÉGATION 94

PARTICIPATION DE L'AORIF **À L'UNIVERSITÉ DES MAIRES DU VAL-DE-MARNE**

LA DÉLÉGATION DE L'AORIF DU VAL-DE-MARNE S'ATTACHE DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES À FAVORISER LES ÉCHANGES ENTRE LES BAILLEURS ET LES ÉLUS LOCAUX, NOTAMMENT À TRAVERS SON PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION DES MAIRES DU VAL-DE-MARNE.

LE VAL-DE-MARNE : UN DÉPARTEMENT SOUS TENSION

Cette année, Anne-Katrin Le Doeuff, directrice de l'AORIF, a ainsi été invitée à participer à une table-ronde intitulée « Habitat social, intermédiaire et solidaire : des solutions pour tous, un logement pour chacun », lors de l'université de mairies du Val-de-Marne, organisée le 15 septembre 2022, à laquelle participaient aussi notamment le préfet délégué pour l'égalité des chances du 94, le maire de Créteil, le maire de Valenton et la directrice adjointe de la DRIHL 94.

Cette table-ronde avait pour but de partager les points de vue sur les besoins en matière de logements dans le Val-de-Marne et de mettre en exergue les freins au développement de l'offre. L'occasion pour l'AORIF de rappeler la nécessité de poursuivre le développement de l'offre sociale dans ce département qui connaît une très forte tension (12 demandes pour une attribution) et qui, parallèlement, fait face à une envolée prix sur les marchés privés et fonciers.

DES FREINS À LA PRODUCTION ENCORE TRÈS PRÉSENTS

Les constats sur les besoins en logement ont largement fait consensus pendant la table ronde. Pour autant, la dynamique de production n'est pas à la hauteur de ces enjeux. Si une véritable reprise a été observée après la crise sanitaire, elle n'a pas permis d'atteindre les objectifs en 2021 (3 464 agréments pour un objectif de 4 531). Aux problématiques structurelles de ces dernières années (raréfaction du foncier, RLS, hausse des prix de VEFA) s'ajoutent des difficultés nouvelles (hausse du coût des matériaux, crise énergétique, hausse du taux du livret A) qui rendent les équilibres économiques d'opérations toujours plus difficiles à atteindre. Par ailleurs, la perspective de mise en œuvre du principe ZAN (zéro artificialisation nette) fait craindre à certains une raréfaction accrue des opportunités foncières. Les élus présents dans la salle ont interpellé l'État sur l'articulation difficile entre les enjeux de développement de logements et d'équipements pour faire face à l'accroissement de la population et l'exigence de sobriété foncière.

VERS UNE POURSUITE DU TRAVAIL PARTENARIAL

Quelques pistes de travail ont émergé. L'AORIF a notamment réaffirmé la nécessité de favoriser l'accès au foncier pour les bailleurs sociaux, en particulier dans les périmètres attractifs comme les quartiers de gare, et y développer des programmes en maîtrise d'ouvrage directe. Mais aussi de soutenir leur modèle économique dans un contexte de plus en plus complexe pour les organismes.

Cette démarche visait également à renforcer les liens avec les territoires. L'invitation de l'association des maires du 94 met en évidence la dynamique partenariale qui a été créée au travers des comités de l'habitat de social. Une coopération que l'AORIF entend poursuivre par l'organisation de nouveaux comités dans les mois à venir, en partenariat avec les services de l'État. ●

Solène Lambert

L'AORIF PRÉSENTE AU SALON CITY BY SIMI 2022

Cette année, pour la première fois, l'AORIF sera présente au CITY by SIMI, un espace du salon SIMI dédié à l'innovation au service de la filière immobilière et de la construction de la ville.

Nous vous donnons rendez-vous sur **le stand de l'AORIF A66 au 4e niveau** du Palais des Congrès de Paris, du 6 au 8 décembre 2022.

D'autre part, l'AORIF organisera **trois pitchs sur l'Agora 2 :**

- le mardi 6 décembre à 11h30 : « Économie circulaire et réemploi dans le logement social : l'avance du secteur Hlm » (intervention de Seine-Saint-Denis Habitat) ;
- le mercredi 7 décembre à 14h : « Transformation de bureaux en logements : l'inventivité des organismes de logement social » (intervention de RATP Habitat) ;
- le jeudi 8 décembre à 12h15 : « Bas Carbone, intérêt des réseaux de chaleur locaux : positionnement compétitif des bailleurs sociaux » (intervention d'IDF Habitat).

Informations sur le salon : www.citybysimi.com