

CONVENTION PARTENARIALE

Entre l'AORIF & Grand Paris Aménagement



Signée le 3 octobre 2023

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	04
OBJET DE LA CONVENTION	06
PARTIE 1 - ENGAGEMENTS DES PARTIES	06
I.A. AMBITIONS COMMUNES DES PARTIES DE PARTAGE DE CONNAISSANCE ET DE SAVOIR	06
I.A.1. Accès à l'Observatoire numérisé de l'AORIF.....	07
I.A.2. Partage de l'actualité de l'AORIF et intervention de l'association au sein des espaces de travail et des évènements de GPA.....	08
I.A.3. Partage des actualités de GPA et retour d'expérience de coopération avec des bailleurs sociaux par GPA.....	08
I.A.4. Organisation de tables-rondes communes lors de grands évènements.....	08
I.A.5. Travaux prospectifs.....	09
I.B. AMBITIONS COMMUNES DES PARTIES EN MATIERE D'INNOVATION, D'EXPERIMENTATION	09
I.B.1. Innovations & expérimentations.....	09
I.B.2. Participation de Grand Paris Aménagement dans les groupes de travail de l'AORIF.....	10
PARTIE 2 – DISPOSITIONS DIVERSES	10
II.A. SUIVI DE LA CONVENTION	10
II.B. MODIFICATIONS DES CLAUSES DE LA CONVENTION	11
II.C. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION	11
II.D. RESOLUTION DE LA CONVENTION	11
II.E. LITIGES	11

La présente Convention Partenariale est signée entre :

L'AORIF – l'Union sociale pour l'Habitat en Île-de-France, dont le siège social est au 15 rue Chateaubriand, 75008 Paris, inscrite au Répertoire National des Associations, identifiée sous le numéro SIREN 322097858 et représentée par Monsieur Damien Vanoverschelde, en qualité de président de l'AORIF,

ci-après dénommée « AORIF »

Et

Grand Paris Aménagement, Etablissement public à caractère industriel et commercial régi par le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, dont le siège est à Paris (75019), 11 rue de Cambrai, identifié au SIREN sous le numéro 642 036 941 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représenté par Monsieur Stéphane de Fayë, en sa qualité de directeur général, nommé à cette fonction par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 25 novembre 2020, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 9 dudit décret du 31 juillet 2015, domicilié en cette qualité au dit siège.

ci-après dénommée « Grand Paris Aménagement » ou « GPA »,

Ensemble dénommés les « Parties »

PRÉAMBULE

Grand Paris Aménagement (GPA) est un établissement public à caractère industriel et commercial. Il est régi par le décret n°2015-980 du 31 juillet 2015 tel que modifié par le décret n° 2017-777 du 5 mai 2017. Il est fédéré à l'établissement public Orly Rungis Seine Amont et est autorisé à créer des filiales d'aménagement avec des collectivités territoriales ou leurs groupements, et/ou avec d'autres établissements publics.

Il est ici précisé et convenu entre les parties, que les engagements réciproques pris dans la présente convention seront également légitimement valables pour l'ensemble des entités du groupe Grand Paris Aménagement, à savoir l'EPA ORSA et ses filiales (dont les SPLAIN). Ces entités seront donc tenues aux mêmes engagements que Grand Paris Aménagement et pourront faire valoir les mêmes bénéfices auprès de l'AORIF.

L'établissement public Grand Paris Aménagement est opérateur foncier et aménageur durable depuis 1962 à l'échelle de l'ensemble de l'Île-de-France. Il pilote aujourd'hui une centaine d'opérations actives et en développement (mixtes, en logement ou en activité) selon des modes d'intervention divers (en mandat pour l'Etat dans le cadre d'opérations d'intérêt national, en concession d'aménagement pour le compte de communes et d'intercommunalités ou en compte propre par prise d'initiative).

L'EPA Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) est un établissement public à caractère industriel et commercial. Il est régi par le décret n°2007-785 du 10 mai 2007. Il est fédéré à Grand Paris Aménagement.

L'EPA ORSA est aménageur depuis 2007 à l'échelle d'un territoire constitué de 11 communes au sein du périmètre de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre. Il intervient notamment pour le développement de quatre quartiers autour de 3 futures gares du Grand Paris Express.

La présente convention s'entend couvrir tous les établissements et filiales de Grand Paris Aménagement.

L'AORIF, une association engagée pour porter les valeurs du logement social en Île-de-France.

L'association des organismes de logement social de la région Île-de-France (AORIF) est un espace de propositions, d'accompagnement et de mobilisation collective au service du logement social. Résolument proactive, l'AORIF soutient l'action concertée des organismes HLM franciliens dans la saisine des opportunités et des défis que doivent affronter la région Île-de-France, ses acteurs, ses citoyens.

L'AORIF est une association professionnelle au service des organismes qui déploient les actions sur le terrain.

L'AORIF représente un collectif de près de 100 organismes unis, logeant 3 millions de personnes, pour proposer des réponses pertinentes et des solutions innovantes aux défis du logement social de la région-capitale.

L'AORIF contribue activement au débat au sein d'une communauté nombreuse, sur un territoire emblématique des enjeux nationaux, et avec un objectif commun : l'intérêt général.

Les missions de l'AORIF sont les suivantes :

- Représenter le secteur HLM auprès des pouvoirs publics locaux pour faire en sorte que le logement social soit pris en compte à sa juste mesure dans les politiques intercommunales, régionales et nationales.

- Apporter un soutien professionnel à nos adhérents pour leur permettre de faire face aux importantes transformations à l'œuvre dans leur environnement.

- Produire des études, des données et des éclairages sur les actions des organismes HLM franciliens et leurs impacts.

- Offrir un espace privilégié pour faire naître des projets et des collaborations concrètes entre nos adhérents pour imaginer à plusieurs des réponses innovantes aux besoins des Franciliens en matière de logement.

Grand Paris Aménagement et l'AORIF partagent des valeurs et des convictions communes, en particulier dans la volonté d'agir sur les équilibres socio-économiques et environnementaux à l'échelle francilienne en accompagnement des projets d'aménagement urbains mixtes, qualitatifs et soutenables.

Au-delà de leur contribution respective au développement et à la promotion de l'offre de logements, en particulier sociale, en Ile-de-France, l'AORIF et Grand Paris Aménagement partagent cette volonté de proposer une offre de logements de qualité, accessible et diversifiée au sein de quartiers attractifs.

Cette collaboration a pour objectif de mieux répondre aux enjeux particulièrement complexes de l'Ile-de-France : tension dans l'accès au logement locatif social et en accession à la propriété abordable, complexité de l'accès au foncier constructible et de l'acte de construire, recherche de solutions en termes d'innovation et de développement durable pour faire face aux enjeux environnementaux et sociaux, amélioration du cadre de vie, nécessité de prévenir et de lutter contre l'habitat indigne et les friches urbaines, contribuer à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.

De manière plus précise, ce partenariat permettra aux deux parties de mieux connaître et partager les engagements professionnels et les champs d'expertise de chacune des structures. Pour GPA, la meilleure connaissance de l'écosystème du logement social et des bailleurs sociaux d'Ile-de-France est une condition sine qua non pour participer au développement de quartiers plus inclusifs, plus mixtes et plus durables dans le cadre de ses opérations d'aménagement. Pour l'AORIF, ce partenariat permet de donner une meilleure visibilité des compétences et des champs d'action de GPA auprès des bailleurs sociaux, afin de renforcer les possibilités de travail en commun. Il est également l'opportunité pour l'AORIF de relayer les objectifs et propositions portés par ses soins en matière de production de logements sociaux et de promouvoir les bonnes pratiques, retours d'expériences et nouveaux modes de faire dans ce même domaine.

Afin de structurer et renforcer ce partenariat pour les prochaines années, les parties ont convenu de se rapprocher pour préciser un certain nombre de principes qui guideront leurs relations dans les prochaines années et permettra d'identifier de nouveaux gisements de collaboration pour assoir cette dynamique coopérative sur le long terme.

Différents axes de partenariat ont ainsi été identifiés :

- S'assurer de la bonne connaissance des missions, produits, conditions et capacités d'intervention spécifiques des parties afin d'être en mesure de saisir l'ensemble des opportunités de partenariat entre GPA et l'AORIF ;
- Conjuguer les savoir-faire et objectifs des parties au service du développement d'une offre de logement social de qualité dans les opérations d'aménagement franciliennes, adaptée aux besoins des territoires et aux capacités d'action des organismes de logement social ;
- Préciser les coopérations et partages d'expérience en termes d'innovations et d'expérimentations, qui peuvent être déployées dans les prochaines années ;
- Intensifier le partage d'informations et de savoirs entre les deux établissements.

OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention définit les modalités de collaboration entre les parties. Elle précise notamment :

- Les engagements que les parties conviennent de respecter durant la durée de la convention ;
- Les opportunités de partage d'informations et de savoirs ;
- Les actions conjointes en termes d'innovations, d'expérimentations et de retour d'expérience.

PARTIE 1 - ENGAGEMENTS DES PARTIES

I.A. AMBITIONS COMMUNES DES PARTIES DE PARTAGE DE CONNAISSANCE ET DE SAVOIR

Grand Paris Aménagement et l'AORIF partagent la volonté de développer le logement social en Ile-de-France, principalement dans le but de proposer des quartiers mixtes et équilibrés, et ainsi plus durables, et ce au plus proche des besoins des territoires. Pour cela :

- **Grand Paris Aménagement a notamment pour objectif à cet effet de commercialiser 75 % des logements sociaux produits annuellement directement à des bailleurs, afin de soutenir la maîtrise d'ouvrage directe de leurs opérations**, permettant, entre autres, de garantir une meilleure qualité des logements proposés ;

- Par principe, Grand Paris Aménagement cherche à éviter la mise en concurrence financière sur les charges foncières dédiées au logement social dans les opérations en MOD et en VEFA lorsque cela est possible et pertinent ;
- Afin de faire connaître les organismes de logement social présents sur les territoires franciliens et de soutenir les objectifs de MOD, l'AORIF transmettra une liste à jour des bailleurs en Ile-de-France de manière fine afin d'avoir une vision des bailleurs disposant de patrimoine dans les secteurs où GPA mène des opérations et où il souhaite en mener ;
- La présente coopération permettra à GPA d'avoir une **meilleure connaissance de l'écosystème du logement social et de prendre en compte la diversité des produits proposés et des bailleurs existants**. L'enjeu est de proposer aux responsables d'opération une meilleure connaissance de la diversité des produits existants et des bailleurs intervenants sur le territoire francilien pour une meilleure programmation logements des opérations. Cette connaissance permettra en effet de répondre au mieux aux besoins des territoires en matière de logement social en fonction des contextes et des environnements, avec une meilleure visibilité des potentiels partenaires mobilisables ;
- Grand Paris Aménagement s'engage à affiner la programmation logement de ses opérations afin d'assurer une meilleure mixité sociale des projets sur lesquels il intervient lorsque cela est possible et pertinent ;
- Cette coopération permettra à l'AORIF de soutenir les orientations stratégiques consistant à faire reconnaître le logement social comme une grande cause régionale, et les organismes de logement social comme des acteurs majeurs du territoire francilien : valorisation de la « valeur ajoutée HLM » (qualité de la maîtrise d'ouvrage directe des organismes, notamment) ; relancer les partenariats opérationnels pour soutenir les organismes HLM dans leurs missions ; mener les négociations institutionnelles autour des grandes évolutions réglementaires nationales et régionales (SDRIF, SRHH) non seulement autour de la question des objectifs (volume de logements sociaux à produire chaque année) mais aussi des moyens (accès au foncier, moyens financiers) ; objectiver les difficultés du modèle économique des organismes HLM .

I.A.1. Accès à l'Observatoire numérisé de l'AORIF

Pour ce faire, dans le cadre de la présente convention, l'AORIF met à disposition de Grand Paris Aménagement le traitement des données issues de son outil «portrait de territoire». Dans un premier temps, à la signature de la convention, un tableau Excel sera transmis à GPA présentant le patrimoine des bailleurs en Ile-de-France à différentes échelles (régionale, départementale, à l'EPT-EPCI et communale). Dès la première année, un travail sera engagé afin de développer un outil pédagogique commun interactif et visuel présentant les données RPLS à l'adresse (ou coordonnées géographiques) avec les informations quant au patrimoine des bailleurs commune par commune. Cet outil sera disponible avant la fin de la première année de vie de la convention et sera affiné au cours du temps pour répondre au mieux au besoin des deux parties.

Grand Paris Aménagement aura en particulier accès à la liste des bailleurs intervenants sur un territoire (à différentes échelles : départements, intercommunalités, communes) ainsi qu'aux données relatives au logement social, comme la taille du parc des bailleurs. Cette mise à disposition permettra à GPA de disposer d'un accès direct aux données publiques que l'Etat met actuellement à sa disposition à l'échelle de l'Ile-de-France..

I.A.2. Partage de l'actualité de l'AORIF et intervention de l'association au sein des espaces de travail et des évènements de GPA

Dans le but de donner la possibilité aux responsables d'opération d'appréhender au mieux les possibilités de partenariat avec des bailleurs sociaux, l'AORIF pourra intervenir au sein de GPA lors de différents moments : formations, séminaires, Afterwork Grand Paris, etc... sur un principe de 2 intervention minimum par an.

Ces interventions pourront se faire autour de différentes thématiques qui évolueront dans le temps en fonction des besoins de GPA. Pour le moment, les deux parties ont identifié différents sujets à aborder :

- Actualité et enjeux transversaux de la profession et partage de la feuille de route annuelle de l'AORIF ;
- La diversité des produits de logement sociaux existants ;
- La présentation des nouveaux produits et montages en matière de logement social, d'accession sociale et notamment de BRS ;
- Les spécificités du logement social francilien ;
- Des exemples de réalisations innovantes par des bailleurs sociaux ;
- Les messages-clés à transmettre aux élus concernant le logement social, afin de répondre à leurs interrogations.

Cette liste pourra être complétée au fur et à mesure de l'avancée du partenariat entre GPA et l'AORIF, et de l'actualité en matière d'habitat et de logement.

I.A.3. Partage des actualités de GPA et retour d'expérience de coopération avec des bailleurs sociaux par GPA

Une fois par an, GPA s'engage à présenter un bilan en matière de réalisation de l'objectif des 75 % de logements sociaux en MOD et un ou plusieurs retours d'expérience de coopération avec un ou des bailleurs sur une opération d'aménagement ciblée dans le cadre d'un évènement organisé par l'AORIF (groupe de travail, séminaires, etc.). Ce retour d'expérience peut également prendre la forme d'une visite de terrain sur une demi-journée.

I.A.4. Organisation de tables-rondes communes lors de grands évènements

L'AORIF et GPA s'engagent à organiser des tables-rondes de discussion entre experts lors de grands évènements communs comme le congrès HLM, l'AMIF, le SIMI ou autres, sur des sujets d'intérêt commun en lien avec l'aménagement du territoire et le logement social, avec l'objectif d'un évènement conjoint minimum par an sur la durée de la convention.

I.A.5. Travaux prospectifs

L'AORIF et GPA s'engagent à réfléchir en commun à certaines thématiques de faisabilité portant sur :

- L'équilibre économique des opérations ;
- Les faisabilités propres aux résidences sociales et plus globalement au logement accompagné.

I.B. AMBITIONS COMMUNES DES PARTIES EN MATIERE D'INNOVATION, D'EXPERIMENTATION

I.B.1. Innovations & expérimentations

Grand Paris Aménagement et l'AORIF partagent également une vision commune du besoin continu de réinterroger les pratiques d'aménagement et de production de logements dans le but d'améliorer l'intervention de l'aménageur et des bailleurs sociaux, ainsi que les réponses apportées aux territoires et aux usagers. Cela se traduit par des stratégies d'innovation ambitieuses dans lesquelles ils souhaitent chercher les synergies potentielles pour accélérer le déploiement de solutions innovantes et renouvelées.

Les parties chercheront ainsi à identifier les sujets d'innovation ou d'expérimentation qui pourraient être abordés pour ensuite être mises en œuvre dans les opérations de Grand Paris Aménagement ou de bailleurs sociaux d'Ile-de-France, que ce soit en matière de produits immobiliers, mais aussi de montages juridiques, d'offres de service, de solutions techniques, etc. Grand Paris Aménagement et l'AORIF identifieront en fonction des sujets les opérations pilotes susceptibles de constituer un cadre favorisant leur mise en œuvre dans de bonnes conditions ainsi que favorisant un bon niveau d'appréciation des conditions de leur faisabilité.

Les parties conviennent plus particulièrement de rechercher à constituer un plan d'actions partagé pour la réflexion sur des innovations ou expérimentations dans les domaines suivants :

Les sujets d'économie circulaire ;

- Structuration des filières biosourcées ;
- Portage foncier et gestion transitoire ;
- Utilisation temporaire de biens dans le cadre de portage de lot ciblé ;

- Logement des travailleurs essentiels ;
- Mutabilité et réversibilité des bâtiments ;
- Transformations d'usage ;
- Massification de la construction hors site...

Par ailleurs, l'AORIF porte des propositions opérationnelles pour soutenir la production du logement social en IDF sur trois axes : la mobilisation du foncier au bénéfice du logement social, les conditions économiques de production du logement social et l'incitation et le soutien aux élus locaux. Ces propositions pourront également faire l'objet d'expérimentations dans le cadre de cette convention afin de faire évoluer nos pratiques.

I.B.2. Participation de Grand Paris Aménagement dans les groupes de travail de l'AORIF

Grand Paris Aménagement s'engage à participer aux groupes de travail de la Commission Patrimoine et transition écologique, afin d'apporter son savoir-faire en tant qu'aménageur francilien. GPA apportera en particulier son concours sur les thématiques liées à la stratégie régionale bas carbone, la réflexion sur les montages immobiliers et opérationnels plus complexes, l'amélioration des performances énergétiques du bâti et le partage d'expérience pour une meilleure gestion collective des déchets.

Un collaborateur expert de GPA participera aux réflexions en fonction des sujets abordés, sur la base d'un principe d'une à deux réunions par an.

Cette participation peut évoluer dans le temps en fonction des nouveaux groupes de travail proposés en adéquation avec les domaines d'expertise de GPA.

PARTIE 2 – DISPOSITIONS DIVERSES

II.A. SUIVI DE LA CONVENTION

Afin de suivre la bonne mise en œuvre de la présente convention et le fonctionnement du partenariat, les parties conviennent de tenir à minima une revue annuelle afin de faire le point sur la mise en œuvre des actions prévues à la présente convention et clarifier si besoin les modalités de travail sur les mois à venir. Elles réuniront les directeurs généraux ou présidents de chaque structure ou leur représentant pour le suivi de la présente convention.

Un tableau de bord sera notamment mis au point pour suivre chaque action identifiée aux présentes et présenté en séance.

Il permettra notamment de suivre sur la période :

- Les perspectives d'actions innovantes mises en œuvre ou qui pourraient être expérimentées l'année suivante ;
- Les conditions de production du LLS par GPA ;
- Le partage d'informations et de savoirs réalisé et à réaliser ;

- La programmation des événements conjoints envisagés.

La mise à jour du tableau de bord sera réalisée de manière tournante par GPA et l'AORIF. Une seconde réunion interviendra à minima en milieu d'année entre les collaborateurs de chaque partie chargée de la mise en œuvre du plan d'actions, afin d'assurer le suivi de leur avancement.

II.B. MODIFICATIONS DES CLAUSES DE LA CONVENTION

Toute modification apportée à l'une des clauses des présentes ou de ses annexes devra préalablement faire l'objet d'un avenant.

II.C. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention produira ses effets à compter de sa signature et pour une durée de trois ans. Elle pourra être reconduite ou prolongée par avenant.

II.D. RESOLUTION DE LA CONVENTION

Les parties auront à tout moment la possibilité de se désengager de la présente convention. Sans avenant intervenant dans la période, l'extinction de la convention et des engagements réciproques qui y sont inscrits vaudra dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception adressé par la partie souhaitant invoquer la résolution de la convention à l'attention de l'autre partie aux présentes.

II.E. LITIGES

En cas de désaccord dans l'interprétation des présentes, les parties conviennent de faire leurs meilleurs efforts pour se rencontrer dans des délais rapides et au plus tard sous trois mois à compter de la saisine par courrier d'une des deux parties, ce dans le but de trouver ensemble un compromis permettant la poursuite du partenariat.

Passé ce délai, en cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation des présentes, et à défaut d'accord dans un délai de quatre-vingt-dix jours (90) décomptés à partir de la réception d'un courrier par recommandé avec accusé de réception, le différend sera porté devant le Tribunal compétent.