



Ensemble

LA REVUE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE HLM IDF - N°55 - SEPT. 2019

Retrouvez dans ce numéro spécial
les grandes thématiques
du programme de l'AORIF
au Congrès Hlm de Paris

Logement social en Ile-de-France **IDÉES NEUVES!**

GROS PLAN

Le tissu des organismes
Hlm, un enjeu territorial

AORIF

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

SOMMAIRE

ACCESSION 4

Accession sereine en Ile-de-France :
quelles solutions ?

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE 5

Exposition photographique « COOPÉRATIONS,
l'habitat social francilien en transition »

ILE-DE-FRANCE 6

Ile-de-France : enjeux globaux, réponses
territoriales

PARTENARIAT 7

Le Réseau des partenaires de l'habitat
en Ile-de-France fête ses 3 ans d'existence !

OFFRE DE SERVICES 8

Les Hlm, bien plus qu'un bail !

MOBILITÉ 10

Échanger Habiter, la bourse d'échange
passe à l'échelle supérieure

CHARGES 12

Maîtriser les charges : une exigence
sociale et environnementale

PROSPECTIVE 14

2044 : 150 ans, le bel âge

GROS PLAN 15

Le tissu des organismes Hlm,
un enjeu territorial

FESTIVAL 26

Regard neuf 3, une première édition pour
changer l'image du logement social !

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

Directeur : Christophe Rabault

Rédacteur en chef : Vincent Rougeot

**L'ensemble des équipes de l'AORIF a participé
à ce numéro.**

Conception-réalisation : Gavrinis

N° ISSN : 1762-908X

Imprimé sur papier PEFC



ÉDITORIAL

L'AORIF a engagé une campagne « Logement social en Ile-de-France IDÉES NEUVES ! », en vue du Congrès Hlm et des élections municipales de 2020. Celle-ci met à l'honneur les multiples initiatives des organismes franciliens de logement social pour répondre, individuellement ou collectivement, aux besoins des élus et des habitants : production de nouveaux logements de qualité, maîtrise des charges par l'amélioration de la performance énergétique, accès au logement des personnes en grande précarité, des jeunes, maintien à domicile des personnes âgées, services à la personne, facilitation des parcours résidentiels...

Il s'agit de montrer un autre visage du logement social et de ses habitants, loin des préjugés et des idées reçues.

Cette campagne prend la forme d'une page dédiée sur le site internet de l'AORIF (www.aorif.org/idees-neuves) et d'une newsletter adressée à l'ensemble de ses partenaires. Elle est également visible sur les réseaux sociaux et relayée par les organismes de logement social.

Nous réaffirmons que le logement social est une chance. Il apporte une réponse à celles et ceux, très nombreux dans notre région, qui ne peuvent se loger au prix du marché. Les organismes de logement social sont partenaires des villes et intercommunalités et participent à l'aménagement du territoire. Ils sont incontournables pour proposer des réponses d'habitat adaptées et évolutives et, bien au-delà du logement, ils accompagnent les parcours de vie des ménages, contribuent à la transition énergétique, améliorent le cadre de vie et soutiennent ainsi la cohésion sociale.

Toutes les communes ont besoin du logement social. Nous le disons à nouveau avec force, au moment où s'engage la préparation des élections municipales. Parce qu'un Français sur 2 vit ou a vécu en Hlm. Parce que le logement est au cœur des préoccupations des Franciliens. Parce que l'habitat social est une condition nécessaire à l'attractivité et au dynamisme de l'Ile-de-France. ●

Jean-Luc Vidon

Président de l'AORIF



Logement social
en Ile-de-France
IDÉES NEUVES !

**720 000
MÉNAGES
DEMANDEURS
TOUS CONCERNÉS**



AORIF
ASSOCIATION ORGANE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION FAMILIALE

Logement social
en Ile-de-France
IDÉES NEUVES !

**LOCATION, ACCESSION, HÉBERGEMENT
À CHAQUE BESOIN
SA SOLUTION**



AORIF
ASSOCIATION ORGANE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION FAMILIALE

Logement social
en Ile-de-France
IDÉES NEUVES !

**LA SOLIDARITÉ
EN PLUS** + +

**DANS UNE MÉTROPOLE
MONDIALE**



AORIF
ASSOCIATION ORGANE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION FAMILIALE

Logement social
en Ile-de-France
IDÉES NEUVES !

**ACTEURS
LOCAUX,
AUX CÔTÉS
DES COLLECTIVITÉS**



AORIF
ASSOCIATION ORGANE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION FAMILIALE

Logement social
en Ile-de-France
IDÉES NEUVES !

**25 000 FEMMES
ET HOMMES AU SERVICE
DE LA COHÉSION
SOCIALE**



AORIF
ASSOCIATION ORGANE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION FAMILIALE

Logement social
en Ile-de-France
IDÉES NEUVES !

**ESPACE
DE CULTURES
URBAINES**



AORIF
ASSOCIATION ORGANE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION FAMILIALE

Logement social
en Ile-de-France
IDÉES NEUVES !

**CRÉATEURS
D'EMPLOI
ET D'ACTIVITÉ**



AORIF
ASSOCIATION ORGANE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION FAMILIALE

Logement social
en Ile-de-France
IDÉES NEUVES !

**FIER DE LOGER
3.000.000
DE FRANCILIENNES
ET FRANCILIENS**



AORIF
ASSOCIATION ORGANE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION FAMILIALE

RETROUVEZ L'ENSEMBLE DES VISUELS SUR LE SITE WWW.AORIF.ORG/IDEES-NEUVES
ET SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX DE L'AORIF #IDÉESNEUVES

ACCESSION SEREINE EN ILE-DE-FRANCE: QUELLES SOLUTIONS ?

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PUISE SES ORIGINES DANS LES ANNÉES 1920 OÙ ELLE ÉTAIT PRODUITE ALORS EN PLUS GRAND NOMBRE QUE LE LOCATIF SOCIAL, À L'EXCEPTION DÉJÀ DE PARIS À CETTE ÉPOQUE.

→ Séquence au Congrès Hlm sur l'espace AORIF :
le 24 septembre 11h15-12h15

Au cours de son histoire, les périodes de fluctuation de la production et des aides financières n'ont jamais altéré la qualité, voire l'exemplarité des dispositifs d'accèsion des organismes Hlm face à l'offre d'accèsion libre. Grâce à une ingénierie organisationnelle, juridique et financière qui leur est propre, les organismes Hlm ont en effet su proposer des produits d'accèsion à prix maîtrisé, couplés à des services d'accompagnement et de sécurisation des ménages aux revenus modestes. Les savoir-faire singuliers qu'ils ont consolidés dans ce métier les différencient aujourd'hui des opérateurs privés sur ce segment.

L'Ile-de-France a la particularité de mettre les organismes Hlm au défi de trouver des moyens et idées neuves pour produire de l'accèsion sur des secteurs dits « tendus » où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande, conduisant à des niveaux de prix très élevés. Ils doivent composer avec des territoires morcelés, marqués par une variabilité politique forte (tant dans la gouvernance que dans l'alternance), par un environnement ancien de conservation architecturale, ou au contraire par un contexte de modernisation de quartiers, le tout pour des ménages aux revenus modestes confrontés à un coût de la vie particulièrement élevé.

L'ACCESSION, UN DES PILIERS DE L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES HLM

L'accèsion sociale à la propriété (désormais nommée « Accèsion sereine » par les opérateurs Hlm d'Ile-de-France depuis la création collective de leur Charte Qualité), un des piliers de l'activité de la profession depuis près d'un siècle, est pourtant peu étudiée dans l'univers de la recherche et des études quantitatives relatives au logement.

Travaillant avec ses adhérents sur ce sujet depuis 10 ans, l'AORIF réalise des enquêtes quantitatives tous les deux ans visant à mieux connaître les caractéristiques des opérations et des accédants. En 2018, elle a décidé d'approfondir ce travail en allant à la rencontre de ces ménages afin d'échanger sur leur parcours. Lors la séquence au Congrès, l'AORIF partagera les enseigne-

ments de son étude qui met en lumière autant la diversité des opérateurs et de leurs opérations que la pluralité des parcours résidentiels des accédants. Qui sont ces ménages ? Quel a été leur chemin vers l'accèsion ? Comment les organismes Hlm se distinguent des autres acteurs sur ce marché de l'accèsion ?

OFS ET BRS : DES RÉPONSES INNOVANTES EN ILE-DE-FRANCE

Dans le contexte économique actuel et dans la situation spécifique de l'Ile-de-France, l'accèsion sereine à la propriété trouve toute sa place mais nécessite d'aller plus loin pour permettre aux nombreux ménages franciliens de réaliser leur projet résidentiel, dans des secteurs où le prix de l'immobilier s'envole. Entre 2000 et 2016, les prix des logements anciens y ont progressé de 118 % alors que sur cette même période, le revenu disponible brut des ménages en Ile-de-France a augmenté de 23 %⁽¹⁾. Comment alors permettre à une diversité de ménages de se loger dans les territoires contrastés de la région ?

La poursuite du développement de l'offre en Accèsion sereine et le volontarisme des élus locaux sont évidemment des préalables indispensables. Dans la palette diversifiée des dispositifs, deux nouveaux outils ont récemment fait leur entrée : le Bail Réel Solidaire (BRS) et l'Organisme de Foncier Solidaire francilien (nommé La Coop Foncière Ile-de-France). Les deux outils fonctionnent ensemble : l'OFS devient propriétaire d'un foncier sur lequel s'édifient des logements neufs ; les acquéreurs sous plafonds de revenu n'achètent alors que les murs de leur logement et louent le terrain grâce à un Bail Réel Solidaire. Ce système de dissociation du foncier du bâti possède de nombreuses vertus pour les acquéreurs et pour les élus.

Dans une métropole congestionnée, le BRS trouve mécaniquement toute sa place et peut se révéler être un outil pertinent pour réinvestir des territoires aux problématiques variées et ouvrir de nouvelles perspectives, allant des marchés tendus au cœur de ville, en passant par les quartiers prioritaires de la ville.

La Coop Foncière Ile-de-France n'entend pas se limiter à l'accèsion dans le neuf. Sa gouvernance particulière ouvre le champ des possibles en matière de modèle économique ou d'activité. En effet, ses membres opérateurs Hlm apportent une plus-value de connaissance des problématiques des différents secteurs du logement auxquelles le BRS pourrait aider à répondre comme l'accèsion dans l'ancien, les copropriétés dégradées, les terrains compliqués et d'autres situations. ●

Odile Fraczek

(1) Données issues du rapport réalisé par l'INSEE « Conditions de logement en 2017 ».

EXPOSITION PHOTOGRAPHIQUE

LE PARC SOCIAL FRANCILIEN OFFRE UNE GRANDE DIVERSITÉ ET UN HABITAT ACCESSIBLE AUX PLUS MODESTES, TOUT EN RELEVANT LE DÉFI DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE. C'EST CE QU'ILLUSTRE L'EXPOSITION ORGANISÉE PAR L'AORIF AVEC LE SOUTIEN DE SES PARTENAIRES.



Retrouvez l'exposition sur l'espace AORIF tout au long des 3 jours du Congrès Hlm. Le vernissage de l'exposition aura lieu dans le cadre de l'inauguration de l'espace AORIF le 24 septembre à 12h30.

Le logement social s'est toujours illustré par sa capacité d'innovation et par son rôle précurseur. Son patrimoine architectural et paysager participe ainsi à la richesse de l'Île-de-France, à sa cohésion et sa durabilité. C'est aussi un habitat en transition que les bailleurs développent et réhabilitent, un parc en perpétuelle évolution au bénéfice de ses locataires.

L'AORIF, en partenariat avec le Conseil régional Île-de-France, la Caisse des Dépôts (Mécénat), l'ADEME et la Mission Europe de l'Union sociale pour l'habitat, a le plaisir de présenter l'exposition « COOPÉRATIONS, l'habitat social francilien en transition », vingt photographies du parc locatif social francilien.

Cette exposition a pour objectif de sensibiliser le plus grand nombre aux défis de l'habitat social francilien : il s'agit de mieux comprendre ses capacités à bâtir ou rebâtir, valoriser, transformer, intégrer la question environnementale, cruciale pour l'avenir de notre société.

20 PHOTOGRAPHIES DU PARC LOCATIF SOCIAL FRANCILIEN

Les 12 réhabilitations, les 2 chantiers éducatifs et les 6 constructions neuves de l'exposition offrent à voir la diversité des modes d'intervention des organismes de logement social pour relever le défi historique de la transition énergétique. Un catalogue de l'exposition de 88 pages, présentant plusieurs photos par opération, est téléchargeable sur le site www.aorif.org.

DES OPÉRATIONS POSSIBLES GRÂCE AUX COOPÉRATIONS ENTRE LES BAILLEURS ET LEURS PARTENAIRES

Ces opérations ont été possibles grâce aux coopérations solides entre les bailleurs et leurs partenaires, et en particulier la mobilisation des fonds européens (FEDER et FSE), de la CDC, de l'ADEME et de la Région Île-de-France. Car le défi relevé ici est d'apporter une réponse environnementale performante par le choix des matériaux, des modes constructifs, des installations techniques, et par le caractère durable des ouvrages.

COOPÉRATIONS

L'habitat social francilien en transition



PHOTOGRAPHIES DE CYRUS CORNUT

Le reportage photographique a été confié à Cyrus Cornut, 42 ans, architecte de formation qui a centré son travail sur le paysage urbain en banlieue parisienne et dans des grandes villes asiatiques. Son travail a été exposé à Arles, à Paris et à l'étranger (Chine, Singapour, Australie...).

« L'idée est d'intégrer l'échelle humaine dans l'échelle urbaine. Cela se traduit par la présence autant des éléments micros que macros du paysage. Au premier plan, l'homme, son échelle, ses objets », confie le photographe. Il poursuit : « Et en fond, le bâtiment monumental et écrasant ».

Certaines photographies ont été faites en fin de journée, soleil couchant d'où l'atmosphère particulière donnée. ●

Louise de Verneuil

L'ILE-DE-FRANCE, ENJEUX GLOBAUX, RÉPONSES TERRITORIALES

L'ILE-DE-FRANCE EST, PLUS QU'AUCUNE AUTRE, UNE RÉGION AUX TERRITOIRES INTERDÉPENDANTS QUI DOIVENT CONSTRUIRE DES RÉPONSES LOCALES À DES ENJEUX GLOBAUX LIÉS POUR PARTIE À LA DYNAMIQUE DE MÉTROPOLISATION.

 **Séquence au Congrès Hlm sur l'espace AORIF : le 24 septembre 15h-17h.** Pour approfondir, venez découvrir dans l'espace AORIF notre exposition de cartes et d'infographies produite par l'Institut Paris Region

DE QUOI LA MÉTROPOLISATION EST-ELLE LE NOM ?

Tout acteur qui intervient en Ile-de-France a intégré ses spécificités, en tire les conséquences et adapte son positionnement et sa manière d'intervenir. Mais que comprenons-nous de ces spécificités et de notre rôle individuel et collectif dans un processus qui semble s'accélérer et que nous appelons métropolisation ? L'Institut Paris Region, dans sa Contribution au diagnostic du PMHH, propose une définition de ce processus : « *une dynamique de concentration continue de la population et de la richesse produite dans les plus grandes agglomérations, au détriment des villes moyennes et petites, ainsi que l'ensemble des effets induits par ce processus sur le fonctionnement des métropoles à différentes échelles* ». En matière de politique de l'habitat, les acteurs œuvrent pour accompagner ce processus en jonglant avec les effets induits. Les politiques de l'habitat en Ile-de-France visent donc à maintenir un parc de logements de qualité, accessible financièrement au plus grand nombre et réparti de la façon la plus homogène possible. Ces politiques de l'habitat doivent répondre tout à la fois au besoin d'attractivité et de développement des territoires et prendre leur part de l'effort plus global rendu nécessaire par l'attractivité de la métropole.

LE PARI TERRITORIAL DE L'AORIF

L'AORIF et les organismes franciliens sont attentifs à ce que politiques régionales et politiques intercommunales poursuivent des objectifs cohérents. Ainsi, l'AORIF a-t-elle soutenu activement le processus d'élaboration d'un Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), cap commun que l'échelon intercommunal est le mieux à même de décliner opérationnellement dans un dialogue entre enjeux globaux et réalités locales. Cette certitude nous a amenés en 2016 à repenser fortement notre organisation professionnelle pour accompagner nos 140 adhérents dans le dialogue nécessaire et complexe qu'ils devaient ouvrir avec 65 EPCI redessinés, aux gouvernances fragiles. L'AORIF organise ainsi la représentation interbailleurs sur 27 territoires franciliens qui cumulent à eux seuls 95% du parc locatif social francilien. C'est bien là un pari territorial qui a été fait par l'AORIF, qui s'est appuyé sur un re-

déploiement des moyens humains de l'Association, sur l'identification de Référents territoriaux au sein des organismes Hlm, sur la structuration de cadres locaux de dialogue interbailleurs. Après trois années de mise en œuvre, cette organisation a permis à la profession d'afficher une représentation unie et de défendre plus fortement ses positions.

ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES

Par-delà un rôle défensif, l'AORIF et les organismes de logement social ont cherché à mieux accompagner la prise de compétences des territoires et l'outiller. Ainsi l'AORIF propose aux territoires différents soutiens pour les aider à appréhender les enjeux et construire leurs cadres opérationnels locaux.

Le meilleur exemple de cet appui est le Pack OPS. Défini par l'AORIF en lien avec les organismes Hlm et à l'écoute des besoins des territoires, il permet aux territoires de disposer d'une meilleure connaissance de l'occupation du parc locatif social. Il propose un cadre commun de travail sur l'ensemble du territoire régional, respectueux des règles de protection des données, tout en permettant une exploitation à une échelle infra-communale des données sensibles.

En outre, l'AORIF produit chaque année ses *Portraits de Territoires* qui offrent une synthèse de toutes les bases statistiques disponibles pour qualifier les enjeux habitat des territoires.

Dans un tout autre ordre d'idée, l'AORIF a initié avec l'appui de l'AdCF la constitution d'un Réseau des Partenaires de l'Habitat en Ile-de-France (*cf. page suivante*).

DES RÉPONSES AJUSTÉES AUX BESOINS DES TERRITOIRES

Faire ce pari, c'est également prendre l'engagement de chercher à ajuster notre réponse collective aux spécificités des territoires. Comment échapper à la tentation de la standardisation de la réponse quand le territoire reste encore si morcelé ? En effet, si le nombre d'EPCI a fortement réduit, il reste important : 65 EPCI dont 40 assujettis aux objectifs d'attribution de la loi Égalité et Citoyenneté, et les champs de compétences ont été élargis. Par ailleurs, les conseils départementaux ont réinvesti fortement les politiques de l'habitat, bien au-delà de leur socle de compétences obligatoires et chacun attend des organismes Hlm qu'ils soient mobilisés à ses côtés pour élaborer et déployer des politiques spécifiques. C'est le travail mené au quotidien par les équipes de l'AORIF, au côté des organismes Hlm, et qui se traduit par la construction de partenariats, la mise en place de dispositifs innovants ou plus simplement adaptés aux contextes locaux. Pour donner à voir cette capacité de l'interbailleurs à se structurer localement, nous avons choisi de présenter sur l'espace AORIF lors du Congrès trois actions différentes mises en place sur trois territoires différents pour apporter une réponse ajustée sur le sujet de la sécurité. ● *Cécile Hagmann*

LE RÉSEAU DES PARTENAIRES DE L'HABITAT EN ÎLE-DE-FRANCE FÊTE SES TROIS ANS D'EXISTENCE !

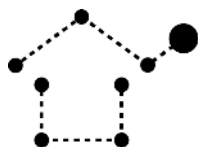
EN 2016, SUITE À LA PROFONDE RÉFORME TERRITORIALE DE L'ÎLE-DE-FRANCE ET FACE AU RENFORCEMENT DES COMPÉTENCES DES INTERCOMMUNALITÉS PORTÉES PAR LES LOIS MATPAM ET NOTRE, L'AORIF ET L'ADCF ONT SOUHAITÉ CRÉER UN LIEU DE MISE EN RÉSEAU DES ORGANISMES HLM ET DES TERRITOIRES FRANCILIENS.

 **Signature du Protocole du Réseau au Congrès Hlm sur l'espace AORIF le 24 septembre à 17h15**

Le Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France a ainsi organisé en juin 2016, sa toute première manifestation pour évoquer les défis que la réforme de la demande et des attributions posaient aux acteurs franciliens. Depuis lors, l'intérêt des partenaires pour un lieu neutre de partage, d'échanges, d'acculturation, d'interconnaissance centré sur les politiques locales de l'habitat, ne s'est pas démenti.

UN RÉSEAU QUI A PRIS DE L'AMPLEUR

L'AORIF et l'AdCF (Assemblée des Communautés de France) ont choisi d'associer à leur réflexion d'autres institutions régionales majeures. Action Logement, la Banque des Territoires, L'Institut Paris Région (ex-IAU Ile-de-France), l'École d'Urbanisme de Paris et France Urbaine les ont rejointes pour constituer un co-



RÉSEAU
DES PARTENAIRES
DE L'HABITAT
EN ÎLE-DE-FRANCE



mité d'orientation du Réseau et construire collectivement sa programmation.

DES ATELIERS ET DES DÉAMBULATIONS DU RÉSEAU

Les participants aux manifestations du Réseau se sont également exprimés en faveur d'un élargissement de l'offre du Réseau des partenaires de l'habitat et ainsi amené la création de nouveaux cadres de dialogue partenarial. En 2018, le Réseau a développé des Ateliers du Réseau ainsi que des Déambulations du Réseau. Les ateliers du Réseau sont des réunions thématiques, de débat libre sur des sujets d'actualités, ils permettent l'acculturation de l'ensemble des territoires, leur mise en réseau, le partage d'expérience.

Les Déambulations du Réseau sont des visites de site thématiques organisées avec l'appui d'un territoire. Elles permettent tout à la fois la valorisation et le partage d'expériences positives, la mise en réseau et l'acculturation sur un sujet plus opérationnel.

SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ACCORD EN SEPTEMBRE 2019

En septembre 2019, le Réseau passe un nouveau cap dans l'affirmation de son existence. Les membres du comité d'orientation ont décidé de formaliser leur engagement dans ce projet à travers un protocole d'accord qui sera signé lors du Congrès Hlm de Paris sur l'espace de l'AORIF.

D'autre part, le Réseau se pare d'une identité graphique qui reflète son ADN collectif et sa mission de construire une cohésion régionale des partenaires de l'habitat. ●

Cécile Hagmann



LES HLM, BIEN PLUS QU'UN BAIL !

IDENTIFIÉS COMMUNÉMENT COMME DES STRUCTURES CENTRÉES SUR LA GESTION LOCATIVE, LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL ONT PROGRESSIVEMENT ÉLARGI LEUR CHAMP D'INTERVENTION POUR ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DE LA SOCIÉTÉ ET S'ADAPTER AUX PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES PAR LEURS LOCATAIRES.



Séquence au Congrès Hlm sur l'espace AORIF :
le 25 septembre 9h30-11h30

Ainsi, au-delà de la seule gestion du bail, les bailleurs sociaux ont développé des solutions en interne ou en lien avec leurs partenaires pour porter une offre de services globale à même de répondre aux besoins des habitants de leur patrimoine.

AU-DELÀ DU BAIL : LES SERVICES DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL À LEURS LOCATAIRES

Le modèle français du logement social, issu d'une sédimentation centenaire, a connu un essor particulièrement prononcé au cours des Trente Glorieuses. En ces temps de plein emploi, le logement social déployait son modèle généraliste de logement des salariés et constituait, par son existence même, un levier de modernisation de la société (réponse à l'habitat insalubre et aux taudis, etc.). Accompagnateurs de l'État Providence, les organismes Hlm pouvaient alors consacrer leur énergie à leur cœur de métier : loger la population dans de bonnes conditions.

L'essor du chômage de masse et la montée de la précarité à grande échelle ont rapidement interpellé le rôle du logement social dans la cité. Amortisseurs de crise, les organismes Hlm ont dû progressivement s'adapter à l'évolution des problématiques rencontrées par les personnes qu'ils logent et participer à leur inclusion sociale.

Ainsi, les organismes ont fait et continuent de faire évoluer leurs métiers, leurs pratiques, et nouent des partenariats pour trouver des solutions aux enjeux qui les concernent très directement. De nombreuses passerelles ont été façonnées entre Hlm et acteurs de la santé publique, du médico-social, de l'insertion ou encore des territoires, afin de construire et proposer des services aux locataires qui en ont besoin. Et si la plus-value de ces initiatives est souvent saluée, affermissant au passage l'utilité sociale des organismes, la question de leur pérennisation – par le droit commun et des financements alloués – se pose, tant une partie de ces services est déjà pleinement intégrée dans l'activité courante des organismes.

RÉPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES EN SOUFFRANCE PSYCHIQUE

L'organisation des soins psychiatriques a changé depuis la seconde moitié du XX^e siècle, promouvant l'intégration sociale des personnes dans leur environnement par des soins et des services de proximité. Ainsi, le maintien dans le logement est un déterminant fondamental de la santé de ces locataires. Même si pour la majorité d'entre eux la vie en logement social ne pose pas de problème, notamment lorsqu'ils bénéficient d'un suivi médical adapté, certains locataires en souffrance psychique et en rupture de soins se trouvent dans des situations impactant leur vie personnelle et le rapport à leur environnement (logement, voisinage, bailleur, etc.) dans de multiples dimensions.

Les difficultés d'intervention sont réelles pour des organismes Hlm tenus d'assurer la jouissance paisible des lieux à leurs locataires et de garantir la sécurité de leurs employés.

De l'identification des situations à leur signalement, en passant par la gestion des situations d'urgence, les bailleurs sociaux ont besoin de partenaires et d'outils pour agir. Dès lors, diverses initiatives ont été co-développées par ou avec des organismes Hlm, en lien avec les secteurs psychiatriques et les collectivités locales, afin de répondre à ces situations complexes qui ne cessent d'augmenter depuis la crise économique de 2008. Dans le cadre de ces partenariats, les bailleurs sociaux constituent un point d'appui et un relais pour la psychiatrie dans l'exercice de ses missions auprès des personnes en souffrance psychique.

Puisque le diagnostic et les réponses à apporter ne relèvent pas de la compétence propre du bailleur, c'est par le levier de l'interconnaissance professionnelle que se sont construits les dispositifs. C'est ainsi qu'à Paris, à l'initiative du Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) du 20^e arrondissement, l'AORIF et les bailleurs sociaux de la capitale se sont rapprochés des secteurs de psychiatrie, des services sociaux et des associations, aboutissant à la création des Équipes de Liaison Intersectorielle et d'Accompagnement entre Habitat et Soins (ELIAHS). Le déploiement de ces équipes sur le 20^e, 13^e et désormais 19^e arrondissement permet, dans une logique de maintien dans le logement social, d'évaluer, orienter et accompagner les locataires signalés par les équipes des bailleurs sociaux, ces derniers ayant été préalablement sensibilisés à la question.

Autre exemple, dans les Yvelines, une démarche pluridisciplinaire a été développée au fil des années, permettant la création d'équipes mobiles dites « Passerelle ». D'autres dispositifs sont expérimentés à l'échelle d'un bailleur social, telle la Plateforme Santé Mentale de Plaine Commune Habitat qui nous montre comment la mobilisation d'un panel complet d'acteurs (Ville, CCAS, associations, établissement public de santé, centres médico-psychiatriques, etc.) permet de maintenir dans le logement des locataires en détresse psychique via un accompagnement médico-social adapté.



© Récipro-Cité

BIEN-VEILLIR, L'OFFRE DE SERVICES DES ORGANISMES HLM

L'accompagnement du vieillissement est un enjeu majeur pour les organismes Hlm, eu égard à la conjoncture démographique présente et à venir. En France, les plus de 60 ans représenteront 30 % de la population en 2035, pour 24 millions d'habitants à horizon 2060. Cette tendance concernera bien évidemment le secteur Hlm. Dès aujourd'hui, la responsabilité des organismes d'Ile-de-France sur les conditions du bien-vieillir des 25 % de Franciliens de plus de 65 ans se pose, requestionnant l'offre de services proposée à ces locataires.

Les locataires seniors du parc locatif social présentent souvent une fragilité plus importante que les autres classes d'âge, mais peu sont ceux qui sollicitent leur bailleur pour y faire face. Dans les enquêtes de satisfaction, les deux plus grosses difficultés relayées par les seniors du parc Hlm portent sur les questions d'accessibilité et d'isolement social. Avec le phénomène de vieillissement de leurs locataires, ce deuxième point devient un enjeu de qualité de service pour les organismes Hlm : permettre l'accès de ces locataires à une aide à domicile, aux soins, aux services, bref au lien social, devient un objectif à part entière.

Les modes de gestion locative ont donc évolué dans ce sens. Les organismes recourent ainsi de plus en plus à des référents dédiés à la question, formant et sensibilisant leurs équipes de proximité à l'écoute et à la prise en compte des besoins des per-

sonnes âgées ou à la mobilisation des dispositifs d'aide. En complément, des services adaptés à ces publics, voire des dispositifs d'accompagnement social spécifiques, sont déployés afin de maintenir le plus longtemps possible l'autonomie dans le logement des locataires seniors. Intégrés au sein des organismes de manière plus ou moins généralisée, ces services peuvent s'engager à travers des partenariats d'ensemble, comme les ateliers proposés par Prévention Retraite Ile-de-France (PRIF), ou via des partenariats plus ponctuels : cabinets d'ergothérapie, conciergeries, acteurs du numérique, déménageurs, etc.

Sur le terrain, les bailleurs sociaux ne peuvent donc agir seuls. Il en va de même à un niveau plus institutionnel, où les représentants de la profession s'attellent à nouer des partenariats objectivant l'importance du bien-vieillir dans le parc social. Ainsi, le 21 novembre 2018, une convention entre l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Ile-de-France et l'AORIF a permis de promouvoir les pratiques existantes et fixe pour objectif de mettre en œuvre des actions collectives d'anticipation et de prévention de la perte d'autonomie. Lors du Congrès Hlm de Paris, le 25 septembre 2019, une convention sera signée avec la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) d'Ile-de-France, formalisant le besoin de massification des dispositifs et services en direction des locataires retraités. ●

Damien Ravel et Rémy Yves

ÉCHANGER HABITER, LA BOURSE D'ÉCHANGE PASSE À L'ÉCHELLE SUPÉRIEURE

LA BOURSE ÉCHANGER HABITER VISE À DÉVELOPPER LA MOBILITÉ À L'INTÉRIEUR DU PARC SOCIAL FRANCILIEN. LANCÉE À PARIS, ELLE S'EST ÉLARGIE À L'ILE-DE-FRANCE DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET DERNIER.



Venez célébrer l'An 1 d'Échanger Habiter au Congrès Hlm sur l'espace AORIF le 25 septembre à 11h45

UN ENJEU À LA HAUTEUR DE LA TENSION SUR LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE

En Ile-de-France, plus de 720 000 demandes de logement social sont enregistrées. En 2018, 74 000 attributions ont été réalisées, soit seulement près de 1 attribution pour 10 demandes (alors qu'à l'échelle nationale, le rapport est d'1 attribution pour 5 demandes). Parmi l'ensemble des demandes, près d'1 demande de logement social sur 3 est faite par un ménage déjà locataire du parc social. En effet, plus de 210 000 locataires du parc social sont demandeurs d'un nouveau logement en Ile-de-France.

« Je voulais changer d'appartement car, depuis que mes enfants ont grandi, notre T3 était trop petit pour nous. »
(verbatim de locataire).

PREMIER BILAN : UNE MONTÉE EN PUISSANCE QUI SE CONFIRME

Début septembre 2019, *Échanger Habiter* c'est :

- plus de 10 300 annonces publiées,
- plus de 7 700 contacts entre locataires,
- plus de 2 800 visites en cours,
- plus de 250 locataires qui ont un dossier d'échange en cours d'étude,
- plus de 230 locataires qui ont déménagé.

⇒ Voir la page d'accueil du site www.echangerhabiter.fr pour des statistiques à jour.

Après des premiers mois de prise en main de l'outil par les locataires comme par les bailleurs, et le temps incompressible nécessaire pour que les échanges aboutissent (prises de contact entre locataires, organisation des visites, instruction des dossiers, circuit de l'attribution...), le rythme des échanges s'est considérablement accéléré. L'élargissement du dispositif à l'Ile-de-France doit permettre d'amplifier cette dynamique.

Ces chiffres illustrent l'extrême tension que connaît l'Ile-de-France en matière de demande de logement social et l'attente de mobilité des locataires du parc social. Or, les vies des locataires du parc social évoluent, leurs besoins aussi : changement de travail, nouveau départ, recomposition de la famille, évolution des ressources, souhait de changer de cadre de vie... les besoins de changer de logement sont multiples.

UNE RÉPONSE OPÉRATIONNELLE S'INSCRIVANT DANS UN PARTENARIAT RÉGIONAL

Pour répondre à ces enjeux, le Préfet de Région Ile-de-France, le Président d'Action Logement et le Président de l'AORIF ont signé en avril 2018 un « Engagement-cadre en faveur de la mobilité résidentielle dans le parc social d'Ile-de-France ». Cet engagement-cadre traduit la volonté de répondre plus efficacement à la demande de mobilité, en facilitant les échanges de logements et les mutations relevant de différents contingents de réservation. Il témoigne du soutien de l'État et d'Action logement en faveur de cette initiative francilienne.

Devenu « Pack Mobilité », cet engagement partenarial permet aujourd'hui le déploiement

auprès des collectivités de deux outils complémentaires : le Protocole Mutations et *Échanger Habiter*. Le Protocole Mutations est un dispositif inter-réservataires expérimental qui permet aux bailleurs sociaux de faire des propositions de mutations aux locataires qui en ont le plus besoin (inadéquation entre revenu et loyer, sur-occupation, sous-occupation, handicap, vieillissement, mutation professionnelle) en mobilisant différents contingents de réservations.

En tant que partenaires des attributions, les collectivités locales sont appelées à rejoindre la démarche afin que les locataires logés sur leur contingent puissent également bénéficier de ces deux dispositifs. Des dizaines de communes ont déjà adhéré au pack mobilité, et d'autres ont manifesté leur intérêt.

UNE PREMIÈRE ÉTAPE EN 2018 : LE LANCEMENT À L'ÉCHELLE DE PARIS

C'est dans le cadre de cet engagement-cadre qu'a été lancée, le 3 octobre 2018, la bourse d'échange de logements sociaux *Échanger Habiter* à l'échelle de Paris, avec 12 bailleurs sociaux représentant 220 000 logements sociaux. L'engagement de l'État, d'Action Logement et de l'AORIF a ainsi convergé avec l'impulsion politique donnée par la Mairie de Paris à la thématique de la mobilité résidentielle (la charte des mutations de Paris signée en 2015 prévoyait déjà la mise en service d'une bourse d'échange « dans le cadre d'un outil administré par les bailleurs »).



LA BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

COMMENT ÇA MARCHE ?

Échanger Habiter est un outil se présentant sous la forme d'un site internet www.echangerhabiter.fr permettant à un locataire du parc social de proposer le logement qu'il occupe à un autre locataire inscrit sur le site et ayant mis en ligne son logement dans l'objectif de l'échanger.

Le principe de fonctionnement est le suivant : le locataire qui souhaite échanger son logement s'inscrit sur le site, dépose une annonce pour présenter son logement, renseigne ses critères de recherche, et la plateforme sélectionne les annonces de locataires avec lesquels un échange est envisageable. Il peut alors être contacté ou entrer en contact avec d'autres locataires inscrits. Si des locataires sont intéressés par leurs logements respectifs, ils organisent des visites. En cas d'accord, les locataires complètent un dossier d'échange qui sera examiné par les bailleurs. Si les conditions réglementaires d'attribution sont respectées, les dossiers seront présentés à la Commission d'attribution des logements (CAL) de chaque bailleur. Une fois les dossiers validés, les locataires fixent la date des déménagements avec les bailleurs et signent les nouveaux baux. Les états des lieux de sortie et d'entrée et les déménagements seront réalisés le même jour.

UNE PHILOSOPHIE : LE LOCATAIRE ACTEUR DE SON PARCOURS RÉSIDENTIEL

Échanger Habiter vise à permettre aux locataires d'échanger leur logement, en leur ouvrant la possibilité d'accéder à de nouvelles offres et d'entrer directement en relation avec d'autres locataires. En rapprochant l'offre et la demande en situation réelle, cette bourse d'échange permet au demandeur de mutation d'être acteur de sa recherche de logement.

Cela constitue une vraie rupture culturelle dans le secteur des attributions de logements sociaux. En outre, ce dispositif gratuit pour les locataires, financé par les bailleurs sociaux, s'inscrit dans la transition digitale opérée par les organismes Hlm.

L'ÉLARGISSEMENT À L'ILE-DE-FRANCE DEPUIS JUILLET 2019 : MULTIPLIER LES OPPORTUNITÉS

Le 1^{er} juillet 2019, Échanger Habiter s'est ouvert à l'échelle francilienne. Dans ce cadre, ce sont désormais 24 bailleurs sociaux qui font partie de l'aventure, représentant un parc de 750 000 logements en Ile-de-France : 1001 Vies Habitat, 3F Seine-et-Marne, Antin Résidences, Aximo, Batigère en Ile-de-France, CDC Habitat Social, Elogie - Siemp, Emmaüs Habitat, Erigère, France Habitation, Habitat Social Français (HSF), ICF Habitat La Sablière, Immobilière 3F, MC Habitat, OPH d'Aubervilliers, OPH de Bagnolet, Paris Habitat, RATP Habitat, RIVP, Seine-Saint-Denis Habitat, Valophis Habitat, Valophis La Chaumière, Valophis Sarepa et Vilogia. Ces 24 organismes se sont réunis au sein d'un Groupement d'Intérêt Économique (GIE), créé le 27 mai 2019, pour porter la bourse d'échange et coordonner leur engagement collectif. Claude Knapik, Président du Directoire de Batigère, a été nommé Président du GIE par le Conseil d'administration.

L'élargissement à l'Ile-de-France permet de multiplier les opportunités en donnant aux locataires de nouvelles possibilités de parcours résidentiel. Le nombre et les caractéristiques des logements concernés par le dispositif s'étendent considérablement. Avec des offres plus nombreuses, les locataires ont davantage de choix et donc de chance de trouver un logement qui leur correspond véritablement. Le dispositif s'enrichira encore par la suite, avec l'intégration régulière de nouveaux bailleurs. ●

Aude Bourcereau et Rémy Yves

« Ce que j'ai trouvé bien, c'est de pouvoir aller visiter d'autres logements, parce que ça permet aussi de se faire une idée de ce qu'on peut avoir, ce qu'on ne peut pas avoir, ce qu'on aimerait avoir. »
(verbatim de locataire)



« Ma grande satisfaction, au-delà des résultats par rapport aux échanges, c'est la concrétisation d'un projet inter-bailleurs. C'est une belle réussite collective que d'avoir fait en sorte que les bailleurs s'entendent entre eux sur un sujet aussi complexe. »

Claude Knapik, Président du GIE Échanger Habiter

MAÎTRISER LES CHARGES : UNE EXIGENCE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

EN ILE-DE-FRANCE, LE LOGEMENT CONSTITUE LE PREMIER POSTE DE DÉPENSE DES MÉNAGES, AVANT LE TRANSPORT ET L'ALIMENTATION (INSEE, ENQUÊTE BUDGET DES FAMILLES, 2017).



Séquence au Congrès Hlm sur l'espace AORIF : le 25 septembre 14h30-16h30

LE POIDS DES CHARGES, UN OBSTACLE À L'ACCÈS ET AU MAINTIEN DANS LE PARC ?

Les ménages franciliens, tous statuts d'occupation confondus, dédient en effet en moyenne 25 % de leurs ressources au paiement de leur loyer et des charges afférentes (factures d'énergie, entretien des parties communes, gardiennage, etc.).

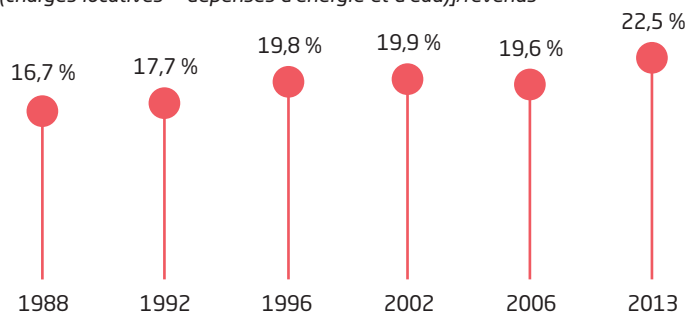
Malgré l'augmentation de leurs revenus, la part consacrée par les Franciliens à leur résidence principale ne cesse d'augmenter. Ce constat est encore plus prégnant dans le parc social où, entre 1988 et 2013, la dépense logement a doublé alors que les revenus n'ont été multipliés que par 1,5. C'est aussi à cette période que l'occupation du parc social a revêtu un caractère plus social. En conséquence, le taux d'effort des locataires Hlm a augmenté.

La hausse du poids de la dépense logement s'explique à la fois par une augmentation des loyers, qui ont plus que doublé ces trente dernières années, et par la multiplication par 1,6 des charges. Alors qu'en 1988, les locataires du parc social dépensaient en moyenne 280 €/mois pour se loger (dont 133 € par mois de charges, soit 48 % de la quittance), le montant de la quittance s'élevait à 564 €/mois en 2013 (dont 219 € par mois de charges, soit 39 % de la quittance).

Evolution du taux d'effort net global des locataires du parc social entre 1988 et 2013

Source : Insee, ENL 1988 à 2013, in OLS, IAU, 2018, "Le poids conséquent des charges pour les locataires du parc social Francilien", p. 15

Taux d'effort net global = [(loyer - aide au logement) + (charges locatives + dépenses d'énergie et d'eau)]/revenus



Bien que la progression des charges ait été sensiblement moins élevée que celle des loyers, le montant des charges mensuelles reste très important. Le poids des charges peut ainsi être un obstacle à l'accès et au maintien dans le parc social des plus modestes :

- D'une part, le montant des charges est fonction des prestations offertes par l'immeuble : si le chauffage et l'eau chaude sont collectifs, deux locataires occupant deux logements similaires dans un même bâtiment devraient payer approximativement le même montant de charges, et ce même s'ils occupent des logements aux niveaux de loyers très disparates. Pour un ménage modeste, le poids des charges est alors relativement plus conséquent.
- D'autre part, si le chauffage et l'eau chaude ne sont pas compris dans les charges collectives, c'est-à-dire que le locataire a souscrit à un abonnement directement auprès du fournisseur d'énergie pour bénéficier de ces services, un ménage modeste a, toutes choses égales par ailleurs, une probabilité plus importante de se retrouver dans une situation de précarité énergétique.

La maîtrise et la connaissance des charges par les organismes et les locataires sont donc indispensables pour permettre aux plus modestes de se loger et de se maintenir dans leur logement dans des conditions décentes.

CONNAÎTRE LES CHARGES POUR LES MAÎTRISER ET RÉALISER DES LOGEMENTS PERFORMANTS

Depuis près de quarante ans, la connaissance des charges revêt un enjeu particulier pour les organismes et le mouvement Hlm : en 1982, l'Union sociale pour l'habitat a lancé son observatoire des charges, qui a évolué au gré des législations et de l'émergence des enjeux environnementaux et sociaux (Grenelle de l'environnement en 2006, par exemple). Il est alimenté par les données envoyées tous les ans par les bailleurs sociaux et ne porte ainsi que sur les charges récupérables : s'il est un outil de gestion très efficace, il ne permet pas de connaître finement le montant des charges acquittées par les locataires du parc social auprès des fournisseurs d'énergie.

L'appropriation de cet outil par les organismes et la mise en place d'observatoires internes au sein des bailleurs franciliens permettent une meilleure connaissance des charges, rendant possibles leur maîtrise et la réalisation de simulations sur les travaux à réaliser pour réduire leur montant et la facture énergétique.

RÉDUIRE LE POIDS DES CHARGES : EXEMPLES DE TRAVAUX RÉALISÉS PAR LES ORGANISMES

Nous sommes dans un contexte où les objectifs environnementaux ont lancé une dynamique ambitieuse de réduction de la consommation énergétique dans le secteur du bâtiment. Anti-



cipant les nouvelles réglementations thermiques, les bailleurs sociaux franciliens se sont illustrés par leur capacité à innover en produisant des opérations neuves et/ou de réhabilitation de haute performance énergétique.

Le bilan de l'Eco-PLS de 2009 à 2018 illustre parfaitement cette mobilisation des organismes Hlm franciliens qui sont sur le point de répondre aux objectifs régionaux du Grenelle 1, voire de dépasser ceux du SRCAE, notamment sur la production de 25 % de BBC Rénovation d'ici 2020.

L'expérimentation E+C- lancée par la DHUP pour préparer la future réglementation environnementale (RE) en demandant à la filière du bâtiment de tester les différents niveaux d'exigences en termes énergétique et carbone, ne peut qu'être soulignée positivement. Ainsi les bailleurs, par ce retour d'expérience, ont des arguments pour fixer les limites du niveau de performance énergétique : il devient contre-productif quand on analyse aussi le coût d'investissement et de fonctionnement principalement les charges réelles payées in fine par les ménages.

Dans l'analyse comparative présentée par le bailleur lors de la séquence au Congrès Hlm, nous regarderons aussi les résultats étonnants que peuvent produire les bureaux d'études sur l'analyse du cycle de vie des matériaux. Les raisons évoquées pour expliquer le décalage sont multiples, l'impact du comportement du locataire dans le « bon usage » d'un logement ne semble pas anodin.

À travers la présentation du programme MAGE, expérimenté chez France Habitation sur deux réhabilitations à Asnières et Deuil-la-Barre, nous verrons un accompagnement des locataires, avec des tablettes, qui peuvent ainsi suivre leurs consommations d'énergie.

MAÎTRISER LES CHARGES : L'INDISPENSABLE MOBILISATION DE LA FILIÈRE, EXEMPLES FRANCILIENS

La filière (les industriels, la maîtrise d'œuvre, les entreprises...) ne bénéficie pas encore du recul nécessaire pour parfaire ses

connaissances, acquérir la qualification, former les équipes pour mettre au point les systèmes techniques, les composants, leur mode de pose et peser ainsi au mieux sur les coûts d'investissement, tout en atteignant les performances attendues. Il est indispensable d'améliorer collectivement le travail des différents intervenants d'un projet, les différents métiers, dans une culture commune et une approche globale.

Les 3 démarches suivantes présentent des exemples de collaboration entre acteurs qu'il est important de mobiliser et de développer pour assurer une performance globale de l'habitat social de demain :

- Bdf - Bâtiments durables franciliens est un dispositif d'accompagnement et d'évaluation à 3 étapes d'un projet : à la conception, à la réalisation et deux ans après la mise en exploitation. Destiné aux opérations de construction et de réhabilitation, c'est aussi un espace d'échange et d'apprentissage. L'idée force est de faire progresser un projet vers la meilleure version de lui-même.
- Capecobat est une plateforme lauréate du PACTE, qui crée du lien entre les bailleurs sociaux et les entreprises artisanales du bâtiment franciliens sur les enjeux énergétiques. Elle participe à la montée en compétences de ces dernières, et permet aux bailleurs de diffuser leurs marchés et d'obtenir une meilleure visibilité des TPE compétentes.
- L'AORIF et l'UNAF0 ont déployé une cartographie dynamique pour analyser le lien entre maîtrise d'ouvrage et gestionnaire lors des différentes étapes d'un projet. Il est nécessaire de mettre en œuvre une meilleure coordination des acteurs, une meilleure circulation de l'information et une plus grande implication de l'ensemble des intervenants de la programmation à l'exploitation. ●

Pauline Abrieu et Louise de Verneuil

2044: 150 ANS, LE BEL ÂGE

À QUOI RESSEMBLERA LE LOGEMENT SOCIAL DANS 25 ANS? QUELS NOUVEAUX SERVICES ET À QUELLES CONDITIONS? ESSAI DE PROSPECTIVE.



Séquence « Le logement social dans 25 ans » au Congrès Hlm sur l'espace AORIF : le 26 septembre 10h30-12h

En 2039, Mercedes-Benz s'engage à arrêter la production de voitures à moteur à explosion. La Loi sur la mobilité interdit, dès 2040, la vente de véhicule qui utilise une énergie fossile. En 2044, la loi Siegfried, qui a permis le financement des Habitations à bon marché (HBM), aura 150 ans. Ce bouleversement dans le secteur de l'automobile, et de notre univers mental, traverse aussi celui du secteur locatif social français. Celui-ci a accompagné la modernisation de la société des années d'après-guerre. Comme le secteur automobile, il relève le défi de la neutralité carbone. Or 25 ans après la Réduction de loyer de solidarité (RLS) et le Revenu universel d'activité (RUA), le « modèle français » continue d'opérer sa mue: le bouleversement de son modèle économique, le défi environnemental et les mutations des usages des habitants l'ont conduit à diversifier ses activités pour maintenir ses missions sociales.

Le secteur immobilier, dans son ensemble, a intégré la logique d'une économie servicielle: en 2044, comment le logement social est-il devenu une ressource pour délivrer des services à ses locataires et à la ville? Car 150 ans, c'est le bel âge!

LOGEMENT SOCIAL ET NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE URBAIN

La fin des années 2010 a accéléré la refonte du modèle Hlm français. La RLS mais surtout le RUA ont conduit les opérateurs de logement social à s'inscrire dans un nouveau modèle économique urbain. Il s'agira de passer du traditionnel « construire et gérer » à la « quittance universelle de services »: le secteur locatif social s'inscrit dans un nouveau modèle économique urbain, où la production de valeur s'inscrit dans une forme d'économie qualifiée de servicielle. Cette économie servicielle s'appuie sur de nouvelles ressources et contraintes, en intégrant les mutations des usages et les objectifs environnementaux.

Cette « quittance universelle des services » compterait trois lignes principales: le loyer, les charges, les services proposés. Mais ces trois lignes seront fongibles: les charges peuvent baisser sensiblement car la location d'espaces pour développer un service peut contribuer à la baisse des charges. Aujourd'hui, l'exemple répandu est celui de l'implantation d'antennes relais.

IMMOBILIER ET SERVICES URBAINS: UNE DYNAMIQUE PUISSANTE

Le « glissement serviciel » de l'immobilier repose sur deux hypo-

thèses. Tout d'abord, la surface immobilière compte moins que les usages qu'elle rend possible: l'immobilier intègre les services liés à l'habiter. Dans un second temps, la production de valeur n'est plus concentrée dans le secteur de la production immobilière, mais dans sa gestion et la proposition de services (services aux habitants, organisation et gestion d'espaces partagés, etc.).

PARADOXE: LE LOGEMENT SOCIAL COMME FORME AVANCÉE DE L'ÉCONOMIE DE LA FONCTIONNALITÉ

Le logement social est un des symboles de « l'ancien monde ». Mais c'est le secteur immobilier qui, par sa nature, intègre dans son fonctionnement une logique servicielle. Le logement social constitue ainsi une forme avancée et ancienne d'économie de la fonctionnalité: le fonctionnement du secteur repose sur la dissociation entre usage – location d'un bien, système de réservations, etc. – et propriété immobilière.

LE NUMÉRIQUE: UNE CONDITION POUR LE DÉVELOPPEMENT SERVICIEL DU SECTEUR LOCATIF SOCIAL

L'économie servicielle s'adosse à la numérisation des activités humaines. Les secteurs du bâtiment et de la mobilité sont aux avants postes d'une numérisation au service de la neutralité carbone et de la réponse adaptée aux besoins des locataires.

Ainsi, les bâtiments dits intelligents et le développement en cours du BIM n'auront d'intérêt que dans la mesure où ils conduiront à une réelle économie d'énergie et à une amélioration des services aux locataires. La différenciation des services, en fonction des besoins de chacun, sera définie par une maîtrise et une interprétation intelligente de la data: l'analyse pertinente des données permettra de détecter les services d'assistance aux personnes dépendantes, par exemple.

Mais les bâtiments ont aussi le support pour produire des énergies renouvelables et assurer une forme d'autoconsommation qui se gèrera de façon très fine: la numérisation des logements sociaux leur permettra d'intégrer cette économie de la proximité (et des services). La baisse des charges relevant de l'énergie pourrait ainsi baisser sensiblement.

QUELLE ÉVOLUTION SERVICIELLE EN GARDANT LES VALEURS HLM?

La « quittance universelle de services » ne sera que le reflet du « tournant serviciel » du secteur Hlm. Elle reposera sur la numérisation des activités du secteur (BIM, plateformes, production de data, etc.). Une des particularités du secteur est l'accompagnement de ses locataires. Or en matière de numérique, la fracture n'est pas celle du niveau d'équipement, mais l'usage qui en est fait. Son premier défi est lié à son ADN: accompagner ses locataires. Les questions restent ouvertes mais ce sont bien les défis du secteur que d'adapter l'immobilier aux besoins des locataires, de leur offrir un bouquet de services complet, en s'appuyant sur un foncier et un immobilier qui restent à valoriser. ● William Le Goff



LE TISSU DES ORGANISMES HLM, UN ENJEU TERRITORIAL

LE TISSU DES ORGANISMES HLM, UN ENJEU TERRITORIAL

Le tissu des organismes de logement social en Ile-de-France? Un grand nombre d'opérateurs qui intervient partout, un peu!

Le tissu, en surface irrégulier, est le fruit d'histoires croisées : celle de l'entreprise et du salariat d'une part qui sont à l'origine de la diversité des opérateurs mais aussi de certaines concentrations, notamment à proximité des grandes industries qui ont décliné depuis. Celle de l'aménagement du territoire longtemps portée par l'État d'autre part qui, à travers les villes nouvelles, a produit des territoires au parc tout à la fois important et fragmenté. Et celle des ancrages politiques locaux qui continuent d'avoir un effet sur les dynamiques de production de logement social.

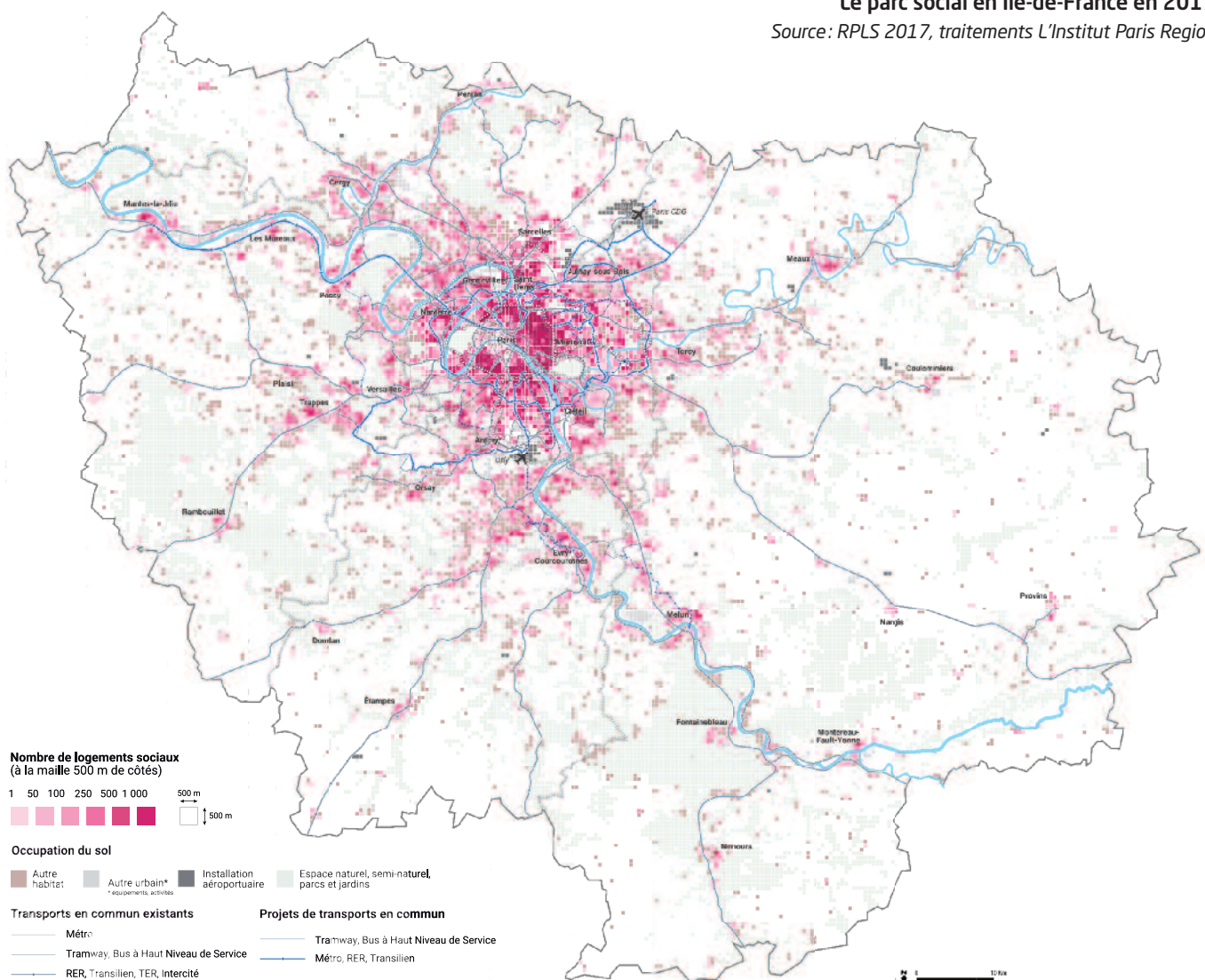
Ces histoires ont deux conséquences majeures. Un parc mal réparti avec des poches de surdensité qui s'opposent à des territoires lourdement déficitaires d'une part, et un parc fragmenté

entre de nombreux opérateurs gestionnaires d'autre part, venus répondre aux besoins massifs de développement qui ont émaillé l'histoire régionale. Depuis quelques années, ce tissu qui s'étoffaît régulièrement de nouveaux acteurs venus investir une terre de développement, a amorcé son repli. Sous le coup de fusions, d'absorptions, de projets d'entreprises et projets politiques aussi divers que les logiques qui les animent, le tissu se rétracte et, à ce profit, voit apparaître des organismes plus importants, inscrits dans des groupes plus puissants.

Cet article se propose d'apporter un éclairage sur ce qui se joue actuellement dans l'évolution du tissu des organismes franciliens et de repartir des attentes formulées par les territoires pour mieux comprendre comment les organismes tentent tout à la fois de préserver leurs équilibres financiers et de rester des interlocuteurs impliqués au plus près des territoires franciliens.

Le parc social en Ile-de-France en 2017

Source: RPLS 2017, traitements L'Institut Paris Region



REMISE EN PERSPECTIVE DU PARC LOCATIF SOCIAL ET DU TISSU RÉGIONAL

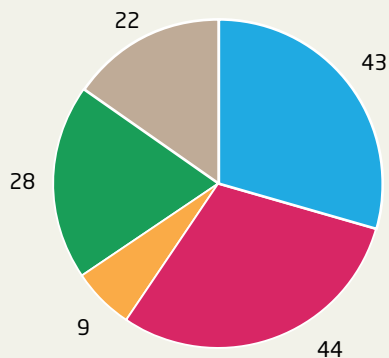
L'Île-de-France est pour le monde Hlm aussi, une région capitale. Avec 1,3 million de logements sociaux, l'Île-de-France héberge plus d'un quart du parc locatif social national, le parc locatif social y représente par ailleurs un quart des résidences principales.



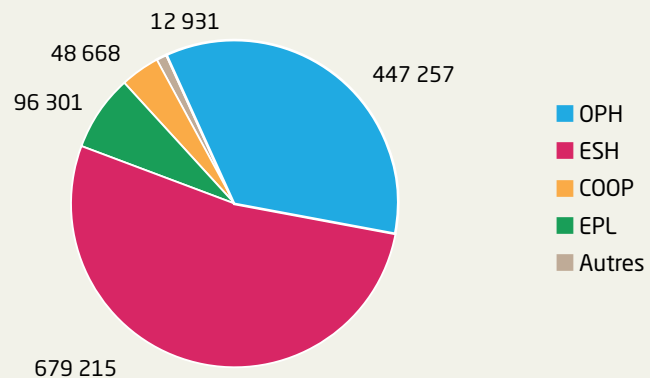
Répartition du parc locatif social francilien selon le nombre d'organismes et le nombre de logements sociaux au 01/01/2018

Source: SDES, DRIEA, RPLS 2018 (hors logements non conventionnés des EPL), état du tissu des organismes au 01/07/2019, traitements AORIF

Répartition du parc locatif social selon le nombre d'organismes par famille



Répartition du parc locatif social selon le nombre de logements par famille



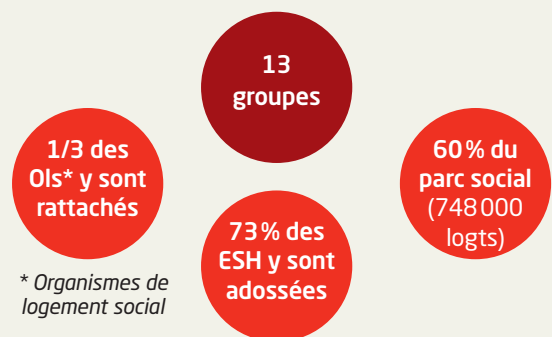
PORTRAIT DU TISSU DES ORGANISMES FRANCILIENS

Première particularité du tissu des organismes, le parc de logement social francilien est géré par 146 opérateurs, Hlm pour les deux tiers mais également de nombreuses EPL et associations de maîtrise d'ouvrage d'insertion. 15 organismes dont l'activité n'est pas majoritairement située en Île-de-France, possèdent 30 000 logements dans cette région soit 10% des opérateurs et 2,3% du patrimoine.

Deuxième particularité du tissu francilien, certains organismes détiennent un patrimoine supérieur à 120 000 logements alors même que plus de la moitié des organismes gèrent moins de 3 000 logements. Ainsi, 73% du parc locatif social est géré par 25 organismes et à l'opposé, 121 organismes gèrent moins de 26% du parc. Le tissu est donc très disparate.

Il existe une forte concentration des organismes sous le seuil des 12 000 logements. Ce constat est amplifié pour les EPL dont 26 des 28 structures sont situées sous ce seuil. Quant aux ESH, elles ont les niveaux de patrimoine les plus disparates, leur nombre de logements moyen étant 2,7 fois plus élevé que le nombre médian de logements.

Cette disparité se retrouve également chez les groupes: la moitié détient moins de 35 000 logements en Île-de-France tandis que trois d'entre eux ont un patrimoine francilien supérieur à 90 000 logements, représentant près de 40% du parc social du territoire.



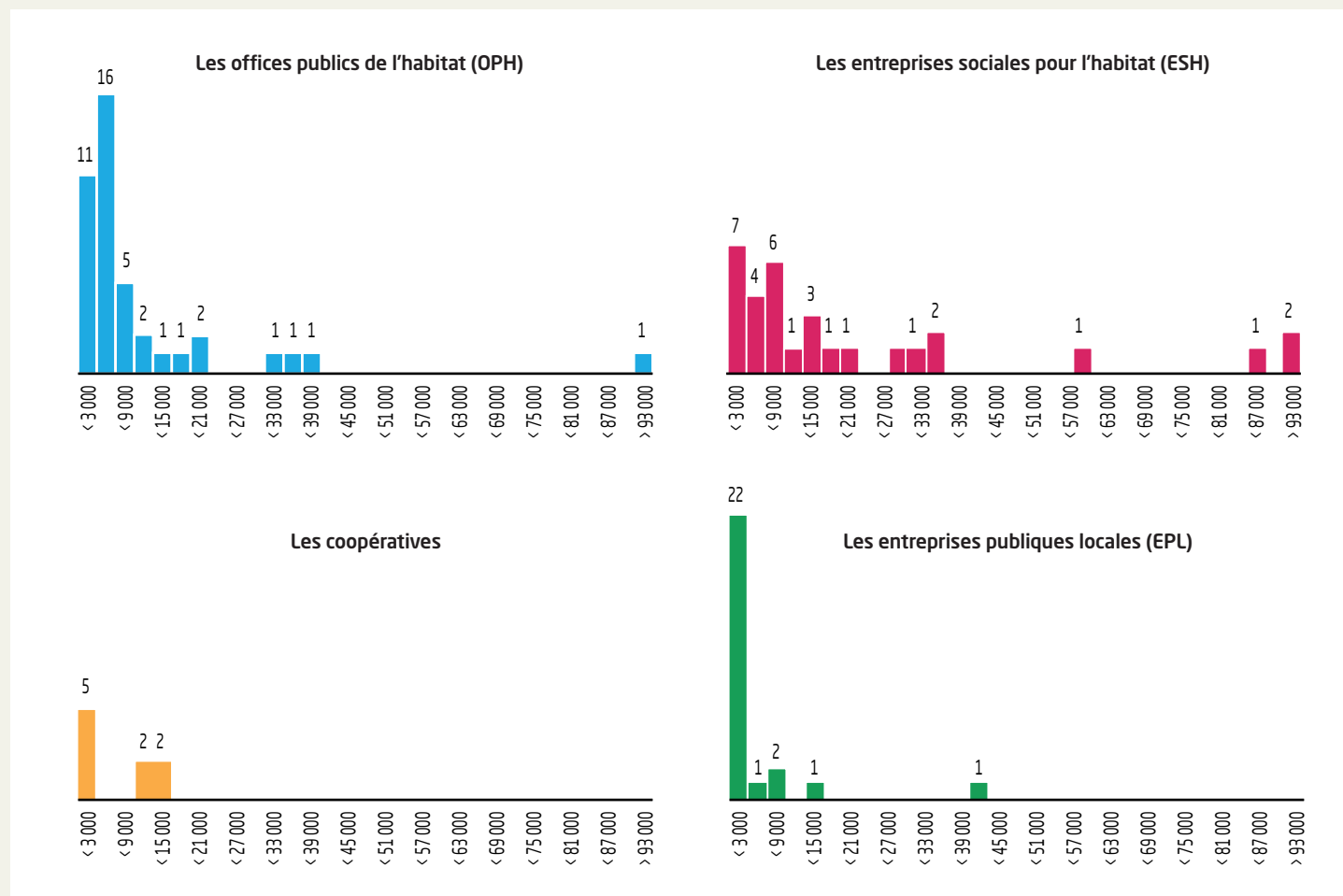
Ainsi, les organismes qui interviennent en Île-de-France sont à la fois des petits organismes d'ancrage local et des grands groupes d'envergure nationale ou encore des organismes implantés historiquement dans d'autres régions et qui viennent en Île-de-France, à la recherche d'un marché de la construction plus porteur. Pour l'organisation professionnelle autant que pour les partenaires, il faut donc dialoguer avec des opérateurs aux priorités, capacités et stratégies parfois très différentes.

Le tissu des organismes Hlm est donc un condensé des contrastes de la région francilienne. Les chiffres vertigineux qui le caractérisent sont eux-aussi, à l'image du territoire. Mais cette situation est en train de changer, le tissu des organismes est en mouvement avec une accélération nette des dynamiques depuis le 1^{er} janvier 2016.

LE TISSU DES ORGANISMES HLM, UN ENJEU TERRITORIAL

La distribution des organismes ayant principalement leur activité en Ile-de-France selon la taille de leur patrimoine par tranche de 3 000 logements au 01/01/2018

Source : SDES, DRIEA, RPLS 2018 (hors logements non conventionnés des EPL), état du tissu au 01/07/2019, traitements AORIF



Statistiques sur la taille des patrimoines des bailleurs par famille d'organismes

Source : SDES, DRIEA, RPLS 2018 (hors logements non conventionnés des EPL), état du tissu au 01/07/2019, traitements AORIF

	Organismes ayant leur activité majoritairement située en Ile-de-France		Ensemble	
	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
OPH	10606	5061	10401	4949
ESH	21239	7789	15437	5205
EPL	3319	480	3439	491
COOP	5408	2329	5408	2329
Ensemble hors Autres	11396	4394	10254	3800

UN TISSU EN MUTATION

Le tissu francilien se recompose sous la double impulsion des obligations et opportunités créées par la loi ELAN et de la tension financière imposée par les lois de finances successives. Ces stimuli s'exercent très différemment sur les opérateurs. Les ESH répondent largement aux attendus de la loi ELAN, elles se

concentrent sur des stratégies de consolidation, là où les OPH et EPL doivent poursuivre deux objectifs qui pourraient se rencontrer mais ne le font que marginalement. En effet, on recense uniquement 10 ESH de moins de 12000 logements non rattachées à un groupe, tandis que cela concerne plus de 90% des OPH et des EPL situés sous ce seuil de patrimoine.

LES EFFETS DES LOIS DE RÉFORME TERRITORIALE

Les OPH étaient particulièrement nombreux dans le périmètre de la petite couronne, 40 offices communaux y poursuivaient leur activité au 1^{er} janvier 2016. La loi MAPTAM puis la loi NOTRe qui ont redessiné l'organisation territoriale de la région, ont engagé une profonde mutation du tissu des offices communaux. Devenus territoriaux au 1^{er} janvier 2018, ils sont tenus de fusionner d'ici le 1^{er} janvier 2023 pour que chaque EPT n'ait plus qu'un OPH rattaché. Les logiques d'évitement du rattachement intercommunal ont amené des OPH à changer de statut au profit des EPL ou des Coopératives, à fusionner avec des EPL, voire à vendre leur patrimoine à des ESH ou OPH départementaux. Ainsi, ce sont 11 OPH qui ont disparu en l'espace de 18 mois et cela devrait s'accélérer, notamment dans le périmètre métropolitain.

LES EFFETS DE LA LOI ELAN SUR LES ORGANISMES FRANCILIENS⁽¹⁾

La loi ELAN définit des seuils en dessous desquels les organismes de logement social sont tenus de faire évoluer leur organisation. Pour rappel, tout organisme qui gère moins de 12 000 logements doit être rattaché à un groupe et tout organisme qui gère moins de 1 500 logements et a produit moins de 500 logements pendant 10 ans pourrait être dissout à la demande du préfet de département s'il n'appartient pas à un groupe d'organismes au sens de la loi ELAN. Cette loi vient en partie répondre à la situation de déséquilibre économique dans laquelle nombre d'organismes, y compris les plus importants, se sont trouvés avec la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité prévue par la loi de finances 2018.

(1) Pour aller plus loin, Repères « Droit et Fiscalité », n°54, loi ELAN du 23 novembre 2018, Principales dispositions intéressant les organismes Hlm

Quoi qu'il en soit, les organismes franciliens développent des stratégies qui mixent des ambitions de développement, qui les amènent à se regrouper, et des ambitions d'ancrage territorial qui les amènent à garder un contact étroit avec les collectivités locales. Cette connexion est d'ailleurs une attente très forte des territoires, inquiets de voir s'éloigner les centres de décisions de leurs opérateurs.

📉 de 15% du nombre d'organismes depuis le 01/01/2016

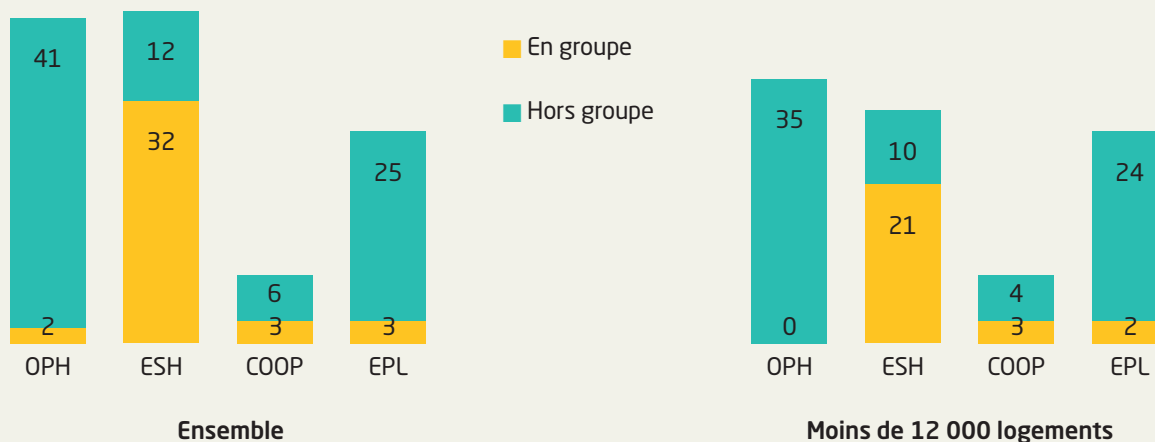
Source : SDES, DRIEA, RPLS 2018 (hors logements non conventionnés des EPL), état du tissu au 01/07/2019, traitements AORIF

ESH	📉	-13
OPH	📉	-13
COOP	📈	+5
EPL	📉	-4
AUTRES	📈	+2

LES ATTENDUS DES TERRITOIRES

En Ile-de-France, l'intercommunalité s'est structurée très progressivement en raison du peu d'appétence des élus locaux à s'inscrire dans ces projets et d'une incitation faible du législateur. Les lois successives ont préservé cette « anomalie » territoriale en exonérant longtemps la petite couronne d'une couverture intercommunale, obligatoire partout ailleurs. C'est la loi MAPTAM, complétée par la loi NOTRe qui met un terme, brutal, à cette exception en créant consécutivement la Métropole du Grand Paris (MGP) et ses douze Établissements publics territoriaux (EPT) et révisant la carte intercommunale existante dans les départements de grande couronne. Dès lors, les nouvelles intercommunalités qui ont émergé se sont saisies de leurs compétences renforcées successivement par les lois Alur, Programmation pour la Ville puis Égalité Citoyenneté. Pour les déployer, elles doivent s'appuyer sur les opérateurs de logement social et s'inquiètent donc des évolutions actuellement à l'œuvre, qui auront des effets sur les territoires mais qu'elles ne maîtrisent pas.

Répartition des organismes selon leur rattachement à un groupe et leur nombre de logements au 01/01/2018



PLAINE COMMUNE



David Proutt, Vice-président en charge de l'habitat

Le territoire de Plaine Commune fait face à la réorganisation du tissu des organismes Hlm avec deux points de vigilance. D'une part, le devenir des opérateurs locaux, d'autre part les stratégies menées par l'ensemble des organismes au regard de la stratégie propre du territoire.

Plaine Commune soutient l'émergence d'un Pôle public territorial de l'habitat, société de coordination, qui regrouperait Plaine Commune Habitat, l'OPH d'Aubervilliers et la CAPS, afin de maintenir et renforcer la place des opérateurs locaux comme outils au service du projet de territoire.

Afin de faire converger les stratégies des organismes avec celle du territoire, Plaine Commune pilote la préfiguration d'une plateforme de coopération territoriale Hlm. La plateforme serait largement ouverte aux organismes présents sur le territoire, quel que soit leur actionnariat. Opérationnellement, les objectifs poursuivis par Plaine Commune dans la construction de cette plateforme sont d'une part de défendre deux attendus politiques forts : l'encadrement, des rachats de patrimoine ou des fusions, limiter autant que possible la vente aux occupants pour éviter les copropriétés dégradées déjà trop nombreuses et une approche plus territorialisée des organismes Hlm. D'autre part, Plaine Commune y voit la possibilité de promouvoir les initiatives et innovations portées par les organismes pour leur donner une résonance plus forte dans des cadres partenariaux souples. Les travaux de la plateforme couvriront un spectre large de coopérations entre organismes autour de cinq axes : loger, gérer, accompagner, s'impliquer, faire la ville.

Plaine Commune est un Établissement public territorial de la Métropole qui reprend le périmètre de l'ancienne communauté d'agglomération de Plaine Commune. Territoire de Seine-Saint-Denis, emblématique par le poids du logement social (43 % des résidences principales), par le nombre d'opérateurs qui y intervient (43 organismes dont 31 Hlm) et par la prépondérance des enjeux de politique de la Ville : 80 % des logements sociaux sont en QPV. Plaine Commune se définit comme « le QPV de la métropole du Grand Paris ». Plaine Commune est également un des territoires franciliens qui a le plus fortement structuré sa politique locale de l'habitat et cherche à installer un dialogue structuré avec les opérateurs Hlm.

GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART



Stéphane Raffalli, Vice-président de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

La profusion d'opérateurs peut être à la fois gage de diversité, voire de stimulation entre organismes, mais peut aussi produire des effets négatifs dès lors que des difficultés d'ordres urbain ou social, voire de sécurité, apparaissent dans un quartier, où le trop grand morcellement des patrimoines sociaux, de par l'absence de coordination entre organismes ou de réactivité, en arrive à freiner l'action publique nécessaire.

Il y a deux ans, et bien que l'action ait été engagée depuis près de 20 ans, les villes d'Evry et Courcouronnes, l'État, la CGLLS, les représentants du mouvement Hlm (USH, fédérations, AORIF), et l'agglomération ont signé une convention partenariale visant à réduire à moyen terme le nombre de bailleurs sur ces deux communes.

L'accélération donnée depuis par les effets de la Loi Elan dans le cadre du mouvement national de concentration des organismes HLM, confirme ici la stratégie adoptée sur ces deux communes (fusionnées depuis en une commune nouvelle), quand la situation sociale et urbaine nécessite un partenariat étroit et renforcé entre collectivités et bailleurs sociaux.

Aujourd'hui, ce processus de remembrement des patrimoines Hlm, a rempli sa mission première en divisant par deux le nombre de bailleurs gérant les 10 000 logements de cette commune, les faisant passer désormais de 22 à 11.

Cette expérimentation qui intéresse aussi d'autres communes de Grand Paris Sud, confrontées à la même problématique, souvent vécue en QPV, sera reprise dans le cadre de notre PLH en cours d'élaboration, et réinterrogée dans celui des CUS avec les organismes avec qui nous souhaitons contractualiser.

Une seule condition cependant à respecter : que les mouvements générés par les effets de concentration patrimoniale au niveau régional, voire national, ne se fassent pas sans l'aval du territoire, de ses élus, en amont des négociations, ni surtout au détriment des actions de gestion du quotidien, de proximité, premières missions du bailleur social, et du service rendu aux locataires, nos concitoyens.

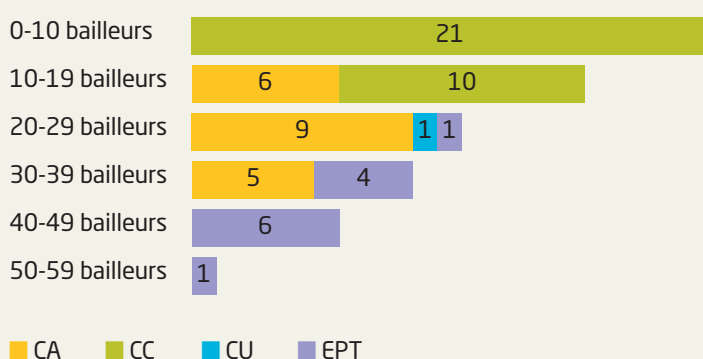
Née en 2016 de la fusion de 4 agglomérations et située sur deux départements, l'Essonne et la Seine et Marne, **Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart** constitue aujourd'hui une agglomération du sud francilien comprenant 23 communes et accueillant 350 000 habitants. Fortement marqué par une urbanisation de grande couronne francilienne et par l'émergence dès les années 70 de deux villes nouvelles (Evry, puis Sénart), le développement de ce nouveau territoire a fait appel à plus d'une trentaine d'organismes Hlm gérant aujourd'hui quelques 42 000 logements sociaux, dont 36 000 familiaux, soit 26 % du parc total de ses logements.

Si les territoires franciliens portent tant d'attention à « encadrer » l'évolution du tissu des organismes, c'est que les particularités du tissu observées à l'échelle régionale, s'intensifient à l'échelle intercommunale.

Sur l'ensemble des intercommunalités franciliennes, on dénombre en moyenne 20 bailleurs dont plus de la moitié sont des ESH.

Vu de l'échelle locale, le cœur du sujet est le tissu des ESH qui évolue au gré des logiques définies notamment par les actionnariats, parfois ressenties comme éloignées des attentes des territoires.

Nombre de bailleurs selon le statut juridique de l'EPCI



Nombre moyen de territoires sur lesquels les organismes sont présents selon les catégories d'organismes :



Part du parc social du territoire détenue

	Moyenne	Médiane
ESH	5%	3%
OPH départemental	15%	11%
OPH communal ou intercommunal	11%	6%
Coopératives	4%	0,4%
EPL	2%	0%

Source : SDES, DRIEA, RPLS 2018 (hors logements non conventionnés des EPL), état du tissu au 01/07/2019, traitements AORIF

Les ESH, présentes dans de nombreuses intercommunalités, possèdent une part faible du parc locatif social du territoire, qui atteint en moyenne 5%. Cependant, cette moyenne cache des disparités qui sont liées à la diversité de leurs niveaux de patrimoine et de leurs stratégies de développement, répondant

soit à des objectifs de consolidation financière ou d'ancrage territorial. Par exemple, 4 ESH présentes dans plus de 20 intercommunalités, possèdent en moyenne 10% du parc social.

Le tissu des EPL et des OPH est logiquement moins divers à l'échelle locale et par ailleurs, pleinement maîtrisé par les acteurs locaux qui en définissent les orientations stratégiques.

En ce qui concerne les coopératives, on peut distinguer deux groupes d'organismes. D'une part, les 5 coopératives de moins de 3000 logements, qui possèdent en moyenne moins d'1% du parc social du territoire. D'autre part, les 4 coopératives de plus de 10000 logements qui sont présentes sur moins de 10 intercommunalités et qui détiennent en moyenne près de 11% du patrimoine du territoire sur lequel elles sont présentes. Il s'agit d'organismes qui ont récemment changé de statut et bénéficiant pour la plupart d'un fort ancrage territorial.

Par ailleurs, là où le législateur cherche à faire émerger des organismes « poids lourds » régionaux voire nationaux, les territoires, eux, sont attentifs à avoir des opérateurs en prise avec leurs réalités, leurs ambitions et leurs stratégies locales :

« Il faut que les agences respectent le périmètre de l'intercommunalité », « l'échelle de prise de décision est trop éloignée, comment cela va-t-il se passer avec les grands groupes ? », « besoin de maintenir des interlocuteurs sur place », « au moins 15 organismes n'ont aucune implication sur le territoire. »^[2]

Ils attendent également que les organismes structurent leur représentation de manière à être des interlocuteurs efficaces et compétents pour répondre à leur montée en compétence :

« Il y a une question de l'adaptation des compétences des interlocuteurs territoriaux aux compétences prises par l'EPCI », « difficulté de circulation de l'information au sein des organismes entre les différents interlocuteurs », « une séparation trop forte des services gestion locative et maîtrise d'ouvrage » « problème de continuité entre les interlocuteurs, il y a des pertes d'opportunités », « difficile d'identifier le bon interlocuteur pour chaque thématique et c'est renforcé par la mobilité des interlocuteurs. »

Les territoires, notamment dans l'aire urbaine de Paris, font face à un tissu particulièrement dense et un parc fortement morcelé tant à l'échelle intercommunale, que communale et infra-communale. Ils témoignent ainsi des difficultés qu'un nombre d'opérateurs important peut occasionner dans la mise en œuvre au quotidien de leurs politiques territoriales :

« Difficile d'obtenir une position majoritaire » « besoin d'harmonisation de certaines pratiques entre organismes : reste pour vivre, organisation des CAL... », « problème pour conduire les projets », « n'importe quel territoire qui a une difficulté est coincé dès qu'il y a beaucoup d'organismes à mobiliser », « impossible de participer à toutes les CAL, il y en a trop, parfois très loin du territoire. »

Ces inquiétudes se justifient d'autant plus que les territoires qui connaissent des parcs d'organismes particulièrement fragmentés sont souvent ceux qui portent les plus forts enjeux en termes de politique de la ville, comme en témoigne la typologie des territoires dressée par l'AORIF.

Typologie AORIF des intercommunalités franciliennes

Parc social surreprésenté et fortement doté en QPV

Groupe C2
3 CA et 1 CC
33 750 résidences principales

Groupe B1
8 CA, 1 CU et 2 EPT
116 900 résidences principales

Groupe A
9 EPT
198 600 résidences principales

Tissu des organismes
peu fragmenté

Tissu des organismes
très fragmenté

Groupe C1
7 CC et 4 CA
17 650 résidences principales

Groupe B2
8 CA
95 850 résidences principales

Parc social sous-représenté et faiblement doté en QPV

UNE TYPOLOGIE DES INTERCOMMUNALITÉS FRANCILIENNES AU REGARD DE LA STRUCTURE DE LEUR TISSU D'ORGANISMES ET DU PARC SOCIAL

La réorganisation du tissu étant également une question territoriale, l'AORIF a souhaité construire une typologie permettant de caractériser les intercommunalités franciliennes au regard de la structure du tissu d'organismes et de leur parc social. Elle a permis de déterminer trois classes de territoires selon le niveau de fragmentation du tissu d'organismes et l'ampleur des enjeux en matière d'habitat social et de politique de la ville des territoires observés.

Groupe A : Un tissu d'organismes très fragmenté dont le parc social surreprésenté est dominé par deux groupes d'opérateurs

Ce groupe de territoires, composé de 9 établissements publics territoriaux, se caractérise par une surreprésentation de son parc social qui constitue en moyenne 30 % des résidences principales. Situés à proximité de Paris et des pôles d'emplois, ces territoires connaissent un développement important et ancien du secteur du logement social et sont globalement confrontés à des forts enjeux en matière de politique de la ville. En effet, plus de 50 % des programmes de renouvellement urbain de la région y sont situés.

En moyenne, le tissu des organismes des territoires du premier groupe de la typologie est composé de 42 bailleurs. Leur parc social est détenu majoritairement par deux familles d'opérateurs, les OPH et les ESH, qui gèrent réciproquement en moyenne 42 % et 44 % des logements sociaux du territoire. Cette pluralité d'acteurs s'explique à la fois par la taille importante du parc social (40 % du parc social francilien) et par la structure politique des territoires. Les OPH, plus nombreux que dans les autres territoires de la typologie, ont des patrimoines assez concentrés. En moyenne, sur les 5 OPH présents, deux d'entre eux possèdent au moins 10 % du parc social de ces intercommunalités. A contrario, les ESH, qui sont en moyenne 24 à avoir du patrimoine sur ces territoires, ont un parc très fragmenté : 80 % de ces entités détiennent chacune moins de 5 % du patrimoine locatif social.

Soulignons que les 13 autres organismes se partagent 14 % du parc social de ces territoires, mettant en évidence la très forte fragmentation du parc social pour ce premier groupe de la typologie.

La forte fragmentation du patrimoine locatif social peut impacter la mise en œuvre et le suivi des politiques locales de logement, que cela soit en matière de gestion urbaine, de développement de l'offre ou d'entretien du patrimoine.

En conséquence, les enjeux de réorganisation du tissu des organismes sont très prégnants pour ce premier groupe de la typologie.

Groupe B : Un tissu d'organismes assez fragmenté, dominé par un groupe d'opérateurs

Ce groupe, qui réunit les autres établissements publics territoriaux et de nombreuses communautés d'agglomération, concentre 30 % du parc social francilien et a connu un développement du parc social plus récent. En effet, 40 % des logements sociaux ont été construits entre 1965 et 1979, période correspondant à la création des villes nouvelles et au développement des grands programmes d'aménagement du territoire de la grande couronne. Au sein de ce groupe, on observe deux profils de territoires en matière d'enjeux liés à la politique de la ville. Un premier sous-groupe réunit des territoires dont le parc social est majoritairement situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville. A contrario, le second sous-groupe de territoires dont 15 % du parc social est en moyenne localisé au sein de ces quartiers, est faiblement confronté aux problématiques liées à la politique de la ville.

Leur tissu d'organismes reste composé d'une pluralité d'acteurs avec en moyenne 30 bailleurs sur ces territoires et le parc social est dominé par un unique groupe d'opérateurs, les entreprises sociales pour l'habitat. En moyenne, 20 ESH se partagent 80 % du parc social de ces intercommunalités, qui est logiquement un peu moins fragmenté tout en restant fortement éclaté. 2 ou 3 ESH détiennent plus de 10 % du parc locatif social tandis que deux tiers d'entre elles possèdent moins de 5 % du parc social.

Les enjeux en matière de réorganisation du tissu y restent importants, d'autant plus pour le premier sous-groupe de cette classe dont près de la moitié du parc social est située en QPV.

Groupe C : Un tissu d'organismes faiblement fragmenté et dominé par un ou deux acteurs

Le dernier groupe de la typologie se distingue des autres classes de la typologie par un nombre plus restreint de bailleurs et de facto une faible fragmentation du parc social. En moyenne, les logements sociaux de ces territoires sont détenus par moins de 16 bailleurs et un ou deux opérateurs possèdent plus de 20 % du parc social.

Ce groupe n'est cependant pas homogène lorsqu'on étudie les caractéristiques du parc social de ces intercommunalités. Un premier groupe, constitué majoritairement de communautés de communes, a un parc social peu important qui représente en moyenne 10 % du parc des résidences principales et 80 % du parc locatif social est détenu par des ESH. A contrario, le second sous-groupe, composé majoritairement de communautés d'agglomération, se caractérise par des taux de logements sociaux inférieurs à la moyenne francilienne mais ces logements sont davantage situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (35 % de logements en QPV). Autre spécificité, son parc social est détenu pour moitié par un ou deux OPH.

Compte tenu de la faible fragmentation de leur parc, les enjeux en matière de restructuration du tissu des organismes sont plus modérés.

Pour aller plus loin, voir le tableau détaillant les indicateurs pour chaque territoire sur www.aorif.org/ressources

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

Pour mener cette typologie, l'AORIF a mobilisé les indicateurs suivants :

Sur la structure du parc social :

- Le nombre de logements sociaux dont ceux en quartiers de la politique de la ville (RPLS 2018);
- Le taux de logements sociaux qui a été calculé à partir du RPLS et des données sur les résidences principales du recensement de 2015;
- Le nombre de projets de renouvellement urbain nationaux et régionaux.

Sur la structure du tissu des organismes :

- Nombre d'organismes selon le type de famille et part du parc social détenue par chaque famille au sein du territoire;
- Ventilation des ESH selon le poids de leur patrimoine au sein du parc de l'EPCI.

Par ailleurs, les territoires sur lesquels moins de 10 bailleurs ont été recensés sont exclus de cette typologie car ces derniers sont confrontés à des enjeux faibles en termes d'évolution du tissu des organismes. Compte tenu de la structure spécifique de son tissu d'organismes, la ville de Paris a été également exclue de la typologie. En effet, plus de 45 bailleurs ont du patrimoine sur le territoire mais 68 % du parc social est détenu par 2 organismes dont l'un d'entre eux possède près de 50 % du parc social de la ville.

Les éléments statistiques exposés, présentent le profil moyen des territoires pour chaque classe.

LES RÉPONSES INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES CONSTRUITES PAR LES ORGANISMES

A défaut de pouvoir réduire le nombre d'opérateurs à l'échelle locale, les organismes sont attentifs à construire des réponses opérationnelles et concrètes à ces attentes des territoires. Dans la diversité des stratégies déployées, la relation aux territoires est une question centrale que chacun réinterprète et s'approprie différemment.

EXEMPLES DE RÉPONSES CONSTRUITES PAR LES ORGANISMES

Nadia Bouyer, Directrice Générale de SEQENS



SEQENS est le fruit de la fusion de six ESH franciliennes filiales d'Action logement immobilier (Athégienne, Domaxis, France Habitation, Pax-Progrès-Pallas, Sofilogis et Sogemac Habitat). Elle

détient à sa création en septembre 2019, 90 000 logements sociaux et intermédiaires sur le territoire francilien et dispose de deux filiales complémentaires : SEQENS Accession et SEQENS Solidarités permettant à SEQENS d'agir en acteur complet du logement et du parcours résidentiel, depuis l'hébergement jusqu'à l'accession.

SEQENS redistribue le grand nombre d'agences et directions territoriales héritées des trois principales ESH. L'organisation choisie s'appuie sur le principe « penser global, agir local » et sur la proximité de ses équipes territoriales en relations avec les locataires, les acteurs économiques et les élus locaux. Ce rapprochement s'inscrit dans la volonté de leur offrir le meilleur des services. Les moyens opérationnels de SEQENS sont positionnés au sein des six Directions Déléguées rattachées à la Direction générale et disposant des pouvoirs nécessaires à leur réactivité. La gestion technique et la gestion locative : attributions, accompagnement social et recou-

vrement seront réalisés par les Directions Déléguées disposant de marges de manœuvre locales assumées. Le siège de SEQENS assurera le lien de l'ensemble autour de trois grandes fonctionnalités, il sera pour sa part, centre d'expertise, centre de production et centre de contrôle. Le périmètre géographique des Directions Déléguées s'appuie sur celui des intercommunalités affirmant ainsi la prééminence de cet échelon pour concevoir et mettre en œuvre les politiques de l'habitat (une exception notable : Grand Orly Seine Bièvre sur lequel le patrimoine géré sera réparti à parité sur deux Directions Déléguées). Le fort développement actuel de SEQENS amènera à ajuster régulièrement les périmètres des Directions Déléguées.

Claude Knapik, Président du Directoire de Batigère en Ile-de-France



Batigère en Ile-de-France vient de célébrer son premier anniversaire le 26 juin dernier. Issue de la fusion de trois sociétés du groupe Batigère, cette société,

qui gère 35 000 logements et compte plus de 500 collaborateurs, est née dans l'objectif d'accroître le service rendu à ses locataires, d'améliorer sa visibilité vis-à-vis de ses parties prenantes, d'offrir à ses collaborateurs des parcours professionnels stimulants et de gagner en performance économique et sociale.

Organisée autour de 6 Directions Territoriales, Batigère en Ile-de-France, acteur engagé, propose toujours plus de proximité vers ses locataires et ses partenaires en priorisant des circuits de décisions courts et décentralisés, pour mieux répondre aux besoins et enjeux de ses territoires d'implantation. Il est à noter que 47% de l'effectif est affecté à la gestion de proximité. Une communauté de managers de proximité a été créée pour apporter un support et une écoute renforcés et fortifier les relations avec le tissu local.

Enfin, pour parfaire l'aboutissement de ce projet d'entreprise et finaliser son déploiement, Batigère en Ile-de-France a

fait le choix, pour son premier anniversaire, de regrouper l'ensemble des collaborateurs du siège au sein des mêmes locaux en repensant, dans le même temps, les implantations et locaux de ses Directions territoriales.

Damien Vanoverschelde, Directeur Général de Hauts-de-Seine Habitat



Les Offices Publics de l'Habitat sont des outils au service des collectivités locales. Ils s'adaptent et répondent aux orientations définies par les élus locaux.

Hauts-de-Seine Habitat est un office de compétence départementale et interagit fortement avec le conseil départemental, avec les EPT et les communes qui le composent. Ces dernières années, Hauts-de-Seine Habitat a été amené à répondre à la demande de maires en absorbant plusieurs offices communaux. Pour chacun d'entre eux, Hauts-de-Seine Habitat a pu organiser une gestion en continuité du service assuré par l'office communal : unité de gestion locale, continuité de l'interface avec les locataires et place des élus dans les décisions importantes concernant le patrimoine. Ce modèle très particulier développé par Hauts-de-Seine Habitat l'a également amené à prendre des parts dans la Coopérative Hauts-de-Bièvre Habitat créée en janvier 2018 à l'initiative des maires d'Antony et de Chatenay-Malabry.

Pour faire face aux enjeux financiers auxquels vont être confrontés les organismes tout en permettant le maintien d'une diversité d'opérateurs dans les territoires, Hauts-de-Seine Habitat travaille sur un schéma de société de coordination territoriale que les élus, prioritairement du département des Hauts-de-Seine, pourront investir au profit de leurs organismes fragilisés par les réformes. La Société de coordination sur le territoire départemental, assurerait aux élus locaux un maintien de leurs prérogatives sur leurs organismes tout en leur offrant des marges de manœuvre renforcées et une stabilité nécessaire au pilotage de projets de long terme.

Jean-Alain Steinfeld, Directeur Inter-Régional CDC Habitat Ile-de-France

© CDC Habitat / F. Rhodes



Les lois de finances récentes et la loi ELAN ont amené CDC Habitat (ex SNI) à repenser son projet initial qui visait à mutualiser principalement les

fonctions supports des ESH franciliennes en maintenant les marques OSICA et EFIDIS. Les 13 ESH détenues par CDC Habitat (filiale de la Caisse des Dépôts) à l'échelle nationale ne pouvaient pas toutes faire face aux impacts de la RLS, leur fusion en une seule entité CDC Habitat social a donc été actée au 1^{er} janvier 2019.

L'unification des structures permet d'optimiser les coûts de gestion par les effets de la mutualisation et la rationalisation de l'organisation. L'unification des bilans et le soutien de la Caisse des Dépôts permettent de maintenir à leur meilleur niveau les capacités de développement et d'investissement sur le patrimoine.

Pour répondre aux attentes des territoires en matière de proximité et de dialogue territorial, CDC Habitat organise la gestion de ses 500 000 logements en France (dont 134 000 en Ile-de-France, soit 90 000 logements familiaux sociaux, 22 000 logements intermédiaires et 22 000 logements en foyers gérés), par 6 directions interrégionales, et conserve son réseau d'agences actuelles qui gèrent en moyenne 5 000 logements en Ile-de-France, ainsi que sa forte présence de personnel de proximité, avec 1 727 salariés franciliens en proximité. La reconfiguration de la cartographie des agences pourra être amenée à se réaliser en Ile-de-France, dans un second temps, en cohérence avec les périmètres intercommunaux.

CDC Habitat cherche également à proposer des solutions sur mesure d'accompagnement pour les organismes, quel que soit leur statut, pour les aider à faire face aux enjeux de la loi Elan et au défi financier imposé par la Réduction de loyer de solidarité (RLS). Il est envisagé notamment de les adosser à des GIE, autour de CDC Habitat, ou d'autres solu-

tions qui seraient respectueuses des gouvernances de chacun tout en permettant des mutualisations de compétences notamment sur les services supports. Cette perspective s'appuie sur l'expérience réussie du GIE Grand Paris Habitat sur le champ du développement, de la maîtrise d'ouvrage et du renouvellement urbain.

UNE RÉPONSE COMPLÉMENTAIRE PORTÉE PAR L'AORIF

Pour prolonger l'effort de structuration des organismes à l'échelle intercommunale, l'AORIF complète ces réponses individuelles d'une réponse collective pour améliorer la représentation des organismes à l'échelle intercommunale.

En s'appuyant sur une géographie prioritaire de la profession, l'AORIF structure au quotidien la représentation des organismes sur 26 territoires et poursuit également son action à l'échelle des départements. Pour ce faire, le Conseil d'administration de l'AORIF a désigné des référents territoriaux, chargés de le représenter dans les instances locales et notamment celles relatives aux politiques d'attributions (CIL, PPGDID...) et aux politiques de développement (PLH). C'est une mission essentielle au regard d'un tissu encore très dense même s'il se réduit progressivement. Il s'agit bien d'amener la profession à parler d'une seule voix pour faciliter le dialogue avec les intercommunalités et pour mieux défendre ses propres positions. ●

Cécile Hagmann et Louise Malplat

(2) Propos recueillis à l'occasion d'entretiens avec différents territoires franciliens

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

Pour réaliser cet état des lieux du tissu des organismes, les données du RPLS 2018 (données sur le patrimoine au 01/01/2018) ont été exploitées et retravaillées afin de prendre en compte les évolutions du tissu en vigueur au 01/07/2019 et connues de l'AORIF. En conséquence, les statistiques sur le nombre d'organismes peuvent être différentes des résultats diffusés dans d'autres publications.

Par ailleurs, les organismes n'ayant pas leur activité majoritairement en Ile-de-France ont été exclus des statistiques sur les niveaux de patrimoine car les données franciliennes ne sont pas révélatrices du nombre de logements détenus par ces entités. Seuls les organismes concernés par les dispositions de la loi ELAN ont été également retenus pour le champ d'analyse relatif à la taille de patrimoine.

Pour compléter ces analyses, l'AORIF a mené un travail d'identification des groupes au sens de la loi ELAN possédant du logement social en Île de France. Cette liste se limite aux groupes d'organismes qui existent au 01/07/2019 et ne prend donc pas en compte les projets de création des sociétés anonymes de coordination.

Soulignons que les statistiques présentées concernent uniquement le patrimoine social francilien de ces entités.

Ces éléments ont aussi été exploités à l'échelle intercommunale afin de présenter la répartition des patrimoines des organismes franciliens sur ces territoires, qui occupent une place de plus en plus importante dans la mise en place et le suivi des politiques locales de logement. Compte tenu de la pluralité des profils de ces entités, il convient d'analyser conjointement la moyenne et la médiane pour chaque famille d'organismes.



REGARD NEUF 3

UNE PREMIÈRE ÉDITION POUR CHANGER L'IMAGE DU LOGEMENT SOCIAL !

RETOUR EN IMAGES SUR LA PREMIÈRE ÉDITION DU FESTIVAL « REGARD NEUF 3, LES HLM AU RENDEZ-VOUS DE LA CRÉATION » PORTÉE PAR 18 ORGANISMES HLM (1), COORDONNÉE PAR L'AORIF ET SOUTENUE PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL ET LA PRÉFECTURE DE SEINE-SAINT-DENIS, LE CGET, L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT ET LE CRÉDIT COOPÉRATIF.

**UN FESTIVAL GRATUIT ET OUVERT À TOUS :
UNE OPPORTUNITÉ DE REGARDER LA SEINE-SAINT-DENIS
ET LES HLM SOUS UN AUTRE JOUR**

Du 5 au 15 juin 2019, plus d'une centaine d'artistes se sont mis en scène au sein de 27 cités Hlm de Seine-Saint-Denis, mettant à l'honneur des disciplines artistiques pour le moins originales et poétiques, à même de transformer le regard sur la Seine-Saint-Denis et ses quartiers populaires et d'attiser la curiosité des petits et des grands.

On se souviendra longtemps du solo de contrebasse dans les airs, des vertigineux spectacles de danse acrobatique sur façade, des cris de joie des enfants lors du vol en montgolfière, du spectacle grandiose de son & lumière, de l'initiation au trapèze volant au sein d'un site architectural classé. Malgré une météo quelque peu capricieuse, le soleil était au rendez-vous sur les façades des

immeubles, grâce à l'emblème imaginé par les artistes Gonzague Lacombe, Laure du Faÿ et le Studio Polysémique, pour guider les festivaliers tout au long du parcours.

La clôture du festival, qui se tenait aux Archives Nationales de Pierrefitte, a permis de questionner les représentations – encore trop souvent négatives – du secteur du logement social et d'interroger en réponse la place du beau dans nos Cités Hlm et les « savoir-faire des organismes Hlm » au service des locataires. Encore faut-il le « faire savoir » comme l'ont rappelé les participants, mettant ainsi l'accent sur un des enjeux essentiels de la profession : mieux communiquer pour faire tomber certaines représentations et changer ainsi l'image des Hlm. Alors, partant pour une deuxième édition ? ●

Yasmine Franjulien

(1) 1001 Vies Habitat, Aulnay Habitat, Bondy Habitat, Batigère en Ile-de-France, CDC Habitat, Domaxis, Emmaüs Habitat, France Habitation, ICF Habitat la Sablière, Immobilière 3F, Logirep, OPH d'Aubervilliers, OPH de Bagnolet, OPH Montreuillois, Pantin Habitat, Plaine Commune Habitat, Seine-Saint-Denis habitat, Toit et Joie.



Événement Regard neuf 3 au Congrès Hlm sur l'espace AORIF : le 25 septembre à 17h. Et tout au long du Congrès : exposition rétrospective du festival.

© Luca Nicolao



© Luca Nicolao



© Luca Nicolao



Pour plus d'informations et de photos, consultez le site regardneuf3.fr



© Luca Nicolao



© Gonzague Lacombe

TOUTES LES INFORMATIONS ET PUBLICATIONS DE LA CAMPAGNE

Logement social en Ile-de-France **IDÉES NEUVES !**

SONT SUR LE SITE : www.aorif.org/idees-neuves

AUTRES TEMPS FORTS SUR L'ESPACE AORIF AU CONGRÈS HLM

Le 25 sept. 10h-11h : Association Exigence Ascenseurs (AEA)
Présentation du dispositif de référencement des ascensoristes
pour améliorer la qualité et la rapidité des interventions sur le parc social.

Le 26 sept. 11h-12h : AFFIL
(Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement)
Habitats intercalaires, l'urbanisme transitoire à vocation sociale.
Comment mobiliser, à des fins sociales, des bâtiments ou terrains
temporairement vacants ?

Le 26 sept. 14h30-15h30 : Accord Préfet de région - Caisse des Dépôts - AORIF
Signature d'un accord fixant un cadre commun pour fluidifier
le processus d'agrément, de financement et de mise en service
des logements sociaux en Ile-de-France.

PARTENAIRES FINANCEURS DE L'ESPACE AORIF ET DE SES EXPOSITIONS