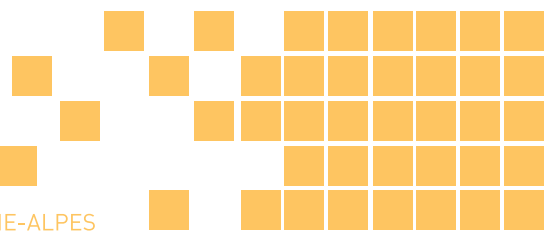




**AURA  
HLM**

**Le Réseau**

DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



# LE JOURNAL DU RESEAU



**2019**

# EDITO //

En 2019, le Réseau a réuni les acteurs de l'habitat autour de sujets d'actualité et leur a permis d'échanger à l'occasion de trois rencontres préparées avec le Comité d'orientation du Réseau et dont vous retrouverez les détails dans ce document. La première séquence a porté sur la place de l'habiter dans la politique de la ville, et a permis aux acteurs de bénéficier du regard de chercheurs sur ce sujet, un an après le rejet du plan Borloo.

La deuxième séquence avait pour sujet la question de l'impact social et territorial des organismes HLM. Il s'agissait notamment de donner à voir de l'impact des organismes et de la valeur qu'ils apportent aux territoires dans les différents domaines qu'ils prennent en charge (personnes âgées, jeunes, etc.).

Enfin, la dernière rencontre a porté sur la prise en compte de la vente HLM dans les politiques locales de l'habitat. Elle a permis, un an après l'adoption de la loi Elan, de partager entre acteurs sur la manière dont collectivités et bailleurs se saisissent de cet outil dans leurs stratégies territoriales, tout en mettant en perspective la manière dont ce sujet était appréhendé dans les autres pays européens.

Également, l'année 2019 a été marquée par les élections européennes, rendez-vous majeur car même si l'Union Européenne n'a pas directement la compétence logement, ses politiques, et en particulier, sa politique économique jouent un rôle dans la manière dont les États membres se saisissent de ce sujet. C'est également l'occasion de comparer les stratégies des différents États pour faire face aux enjeux du logement abordable, et de s'engager, comme préconisé dans l'Appel de Lyon, lancé aux métropoles européennes lors du Festival international du logement social organisé par l'AURA-HLM, l'USH, Housing Europe et la Métropole de Lyon en juin 2019, pour repenser la production de logements abordables dans toutes ses dimensions : foncière, qualité, prix, financement à long terme, services, performance énergétique, etc....

C'était aussi l'année des premières mises en œuvre des dispositions de la loi Elan qui se poursuivront en 2020 avec la publication de décrets majeurs (cotation, gestion en flux, vente HLM, ...). 2020 devrait être marquée entre autres par les élections municipales, mais également par la nouvelle réforme de l'APL (RUA et contemporanéisation) et le projet de loi 3D (Décentralisation, Différenciation, Déconcentration). Toutefois, à l'heure où nous bouclons ce journal, la vie de chacun est avant tout bouleversée par une crise sanitaire sans précédent dans notre pays (COVID 19). Le confinement ralentit fortement les activités. Cependant l'ensemble des acteurs de l'habitat se mobilise pour accompagner les citoyens et garder le lien avec les plus fragiles. Le Réseau de Acteurs de l'Habitat se mobilisera pour mettre en œuvre la programmation qui vous est présentée en fin de ce journal et partager sur notre contexte.

**GUY VIDAL, PRÉSIDENT DE L'AURA-HLM**



## SOMMAIRE

**P3 - INTERVIEW DU GRAND TÉMOIN 2019**

**P4 - ATELIER 1 - POLITIQUE DE LA VILLE :  
QUELLE PLACE POUR L'HABITER ?**

**P7 - ATELIER 2 - IMPACT SOCIAL ET  
TERRITORIAL DES ORGANISMES HLM :  
QUELLES PLUS-VALUES ÉCONOMIQUES ET  
SOCIALES DES ORGANISMES HLM ?**

**P10 - ATELIER 3 : LA VENTE HLM : QUELLE  
PRISE EN COMPTE DANS LES POLITIQUES  
LOCALES DE L'HABITAT ?**

**P14 - INTERVIEW - FLORA DOUHERET-SENET**

**P15 - PROGRAMME 2020**



## GRAND TÉMOIN - PATRICIA DUDONNÉ //

### DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SDH

#### LE RÉSEAU DES ACTEURS OFFRE UN LIEU D'ÉCHANGES SUR LA CONSTRUCTION ET LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT. QUELS APPORTS UN BAILLEUR TEL QUE LE VÔTRE Y TROUVE ?

Le Réseau des Acteurs nous permet à la fois d'apporter un éclairage sur les politiques nationales et sur leurs déclinaisons locales. Cet apport, issu du partage d'informations avec d'autres organismes, amène un organisme tel que la SDH à gagner en expertise, en se confrontant à des mises en œuvre locales régionales, et à être force de proposition dans les discussions avec nos partenaires locaux. Cela s'est vérifié par exemple dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi ELAN sur les objectifs d'attribution par quartiles de ménages.

#### QUELLE AMBITION DEVRIONS-NOUS LUI DONNER DEMAIN ?

Nous mesurons régulièrement l'écart qui peut exister entre des lois inspirées du contexte de l'agglomération parisienne et la réalité de nos territoires. Lieu de partage et d'échanges, le Réseau des Acteurs doit permettre de faire émerger des positions communes de manière à décliner, quand cela est possible, ces politiques publiques en corrélation avec les enjeux locaux.

Le Réseau des Acteurs peut aussi avoir une ambition prospective, celle de faire émerger la voix des acteurs régionaux, de manière à ce que les politiques nationales permettent des déclinaisons locales plus souples.

Les enjeux sanitaires auxquels nous sommes confrontés à ce jour auront sans doute des répercussions au niveau local, plus que jamais nous devons pouvoir être en mesure de faire entendre nos spécificités.



# ATELIER N°1

## QUOI DE NEUF CHERCHEURS ?

### POLITIQUE DE LA VILLE : QUELLE PLACE POUR L'HABITER ?

#### PRÉSENTATION DES TRAVAUX DE BARBARA ALLEN, PSYCHO-SOCIOLOGUE ET MICHEL BONETTI, SOCIOLOGUE URBANISTE

Cette première séquence avait pour objet de partager les réflexions menées par Barbara Allen, psycho-sociologue et Michel Bonetti, sociologue urbaniste, dans leur ouvrage « L'Habiter, un impensé de la politique de la Ville - Pour un renouvellement du sens de l'action », Editions de l'Aube, 2018, qui réinterroge les fondements de la politique de la ville et propose une nouvelle conception de l'action. A travers de nombreuses recherches et interventions dans les grands ensembles d'habitat social, il révèle la diversité de ces quartiers et des modes d'habiter de leurs occupants et montre l'importance que représente l'habitat et le rôle décisif qu'il joue dans leur inscription dans la société. Dépassant les vaines oppositions entre urbain et social, conditions de vie et cadre de vie, il met en évidence les interactions entre les situations socio-économiques des habitants, la conception des espaces urbains et leur gestion, ainsi que les politiques publiques qui contribuent à façonner modes d'habiter et situations habitantes.

#### DANS VOTRE OUVRAGE VOUS INSISTEZ SUR LE RÔLE FONDAMENTAL DE L'HABITAT DANS LE FONCTIONNEMENT SOCIAL URBAIN. EN QUOI N'EST-IL PAS ASSEZ PRIS EN COMPTE AUJOURD'HUI ?

L'habitat est le support du sentiment de protection et de confiance, de l'inscription dans la société et du statut social, du développement des relations sociales et familiales, ainsi que des identités. Il constitue une ressource essentielle dans la vie des personnes, s'ils peuvent vivre dans un lieu qui leur assure cette protection et leur permet d'accueillir l'intime et l'ouverture à autrui. S'il peuvent aussi investir ce lieu comme un véritable chez soi et y développer un sentiment de confiance, d'accès à des possibles.

Cela dépend de l'histoire socio-résidentielle de chacun, mais également du « fonctionnement social urbain » de chaque quartier. Celui-ci résulte des interactions entre :

- les caractéristiques socio-économiques et culturelles des habitants eux-mêmes,
- l'espace urbain et les formes d'habitat dont ils disposent, mais aussi la richesse (pratique, imaginaire, symbolique) et l'accessibilité de l'environnement,
- les politiques publiques mises en œuvre et en particulier la qualité de la gestion urbaine.

Les projets ne prennent pas en compte la diversité des situations habitantes et du fonctionnement social urbain de chaque quartier, des enjeux spécifiques de chacun d'eux. Ils ne mettent pas l'accent sur le développement d'espaces favorisant le déploiement des relations sociales, (espaces collectifs de proximité, places, pôles d'animation urbaine). Les politiques publiques n'accordent pas suffisamment d'attention aux relations entre les habitants, ne visent pas réellement à réguler les conflits et à favoriser les interactions sociales. Elles ont longtemps négligé la qualité de la gestion urbaine, ce qui a entraîné une dégradation rapide des quartiers et une profonde dévalorisation des habitants.

#### VOUS INDIQUEZ QU'IL FAUT REDONNER DU SENS À L'ACTION. QUELLES PRÉCONISATIONS FAITES-VOUS AUX ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT ?

Il faut changer de conception de l'action, en cessant tout d'abord d'avoir des représentations des quartiers et des habitants homogènes et dévalorisantes, essentiellement en termes de difficultés socio-économiques et reconnaître leurs compétences. Il est nécessaire de rompre avec des politiques homogènes, qui ne prennent pas en compte la diversité des situations habitantes. Chaque quartier est en effet spécifique et nécessite un projet particulier.

La suppression du « zoning », qui isole l'action conduite dans les quartiers de leur environnement, au profit de démarches visant à les réinscrire dans des projets de renouvellement urbain des territoires dans lesquels ils sont implantés, constituerait un progrès significatif.

Les démarches mises en œuvre ne cessent d'opposer « l'urbain » et l'humain, le cadre de vie et les conditions de vie, ce qui n'a guère de sens, car cela conduit à autonomiser les projets urbains. Au lieu de cela, il serait préférable de concevoir ces projets urbains comme des supports de projets de développement (économiques, sociaux, culturels, commerciaux...etc.), en associant les habitants et les acteurs professionnels à leur élaboration.

Pour redynamiser les quartiers, on doit cesser de mettre en œuvre exclusivement des projets de développement « exogènes » (visant à faire venir de nouveaux habitants, des entreprises extérieures, des équipements destinés à des visiteurs) et promouvoir aussi des projets de développement « endogènes », visant à développer les initiatives et les capacités des habitants et des acteurs.

Enfin, il ne suffit pas seulement d'améliorer la gestion urbaine, il est indispensable de l'adapter aux problèmes et aux enjeux spécifiques de chaque quartier, ce qui nécessite une profonde transformation des organisations qui en assurent la mise en œuvre.

# Politique de la ville Quelle place pour habiter ?



## DÉMOLITION ET RELOGEMENT : OUTILS OU CONTRAINTES POUR LE RENOUVELLEMENT DES TERRITOIRES ? L'EXEMPLE DE LA MÉTROPOLE STÉPHANOISE



**CAROLINE LANNOY, DIRECTRICE DU RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE LA COHÉSION SOCIALE-VILLE DE SAINT-ETIENNE**

**QUEL BILAN FAITES-VOUS DE L'ANRU1 ? EN QUOI LA DÉMOLITION A-T-ELLE ÉTÉ UN ATOUT ? COMMENT LES MÉNAGES ONT-ILS ÉTÉ RELOGÉS ?**

La stratégie de reconstitution de l'offre sociale démolie (un pour un) a permis une production de logement social importante dans l'ANRU1. Ainsi, même s'il y a pu y avoir un décalage entre les premiers relogements et cette offre nouvelle, celle-ci a facilité les parcours résidentiels des ménages concernés. Par ailleurs, l'inter-bailleurs et la mobilisation d'une équipe sociale relogement ont été clairement des atouts. Plus de 2 000 logements ont été démolis et près de 1 000 ménages relogés.

Les locataires du privé ont été pris en charge également, et les accompagnements identiques quel que soit le bailleur.

Les démolitions sont un atout essentiellement pour la transformation du quartier, mais la qualité des relogements proposés a été la clé de l'acceptation par les familles de leur nouvelle situation. Aujourd'hui, les

nouvelles opérations de relogement, conduites souvent dans les mêmes quartiers que l'on continue de transformer, peuvent être poursuivies en confiance car les locataires savent qu'ils seront correctement pris en charge.



**PATRICE RAINERI, DIRECTEUR DE L'HABITAT ET DE LA COHÉSION SOCIALE À SAINT-ETIENNE**

**QUELS ENJEUX IDENTIFIEZ-VOUS AUJOURD'HUI ? COMMENT LA MÉTROPOLE Y RÉPOND-ELLE ET NOTAMMENT QUELLE POLITIQUE EN TERME DE DÉMOLITION ET DE RELOGEMENT ?**

Les enjeux identifiés dans le PLH3 portent sur la réhabilitation et sur le renouvellement de l'offre immobilière la plus obsolète, il s'agit de lutter contre la vacance de certaines parties du parc. Concernant l'offre nouvelle, il y a un enjeu de régulation et d'équilibre du développement dans un marché détendu. La Métropole finance la réhabilitation énergétique et les démolitions dans les quartiers en Contrat de Ville. La production est également soutenue, avec une priorité à l'acquisition améliorée, aux opérations de construction suite à démolitions, à la production d'une offre à bas loyers sur certains secteurs. Des objectifs en matière d'attribution et de relogement ont été définis en lien avec l'inter-bailleurs et des instances de régulation technique et politique (CIA, CIL) ont été mises en place.

# ATELIER N°1



**ISABELLE PORTAFAIX, RESPONSABLE DU SERVICE ACTION SOCIALE ET RELOGEMENT DE MÉTROPOLE HABITAT SAINT-ETIENNE**

**EN TANT QU'ORGANISME HLM, QUELS SONT SELON VOUS LES ENJEUX ? ONT-ILS ÉVOLUÉ ENTRE LES DEUX PROGRAMMES ? COMMENT TRAVAILLEZ-VOUS SUR LE RELOGEMENT DES MÉNAGES EN CAS DE DÉMOLITION ? QUELLES PROCÉDURES ? QUELS MOYENS DÉDIÉS ?**

Pour les habitants, le relogement représente une opportunité en termes de parcours résidentiel en ce qu'il permet un accès à un segment de parc différent, à de nouveaux quartiers. Il permet aussi d'adapter la typologie du logement à la situation familiale, à la capacité financière, de prendre en compte des problématiques de santé... Enfin, c'est aussi la possibilité de régler des difficultés sociales si besoin ; de s'inscrire dans une nouvelle dynamique d'insertion.... Pour le bailleur, c'est l'occasion de requalifier le patrimoine, de le mettre à niveau techniquement, de faire cesser une situation de spécialisation du point de vue de son occupation, de participer à une dynamique partenariale, à un projet local et de recomposition urbaine et de développer un travail de proximité avec les locataires permettant de régler des situations d'occupation compliquées.

**Au sein de l'organisme, une procédure en 5 étapes a été mise en place :**

- Rencontre au domicile des locataires pour une mise à plat de chaque situation ;

- Définition des besoins et élaboration d'un projet logement cohérent et réalisable prenant en compte les capacités financières et autres contraintes du ménage ;
- Propositions de logements faites dans le patrimoine existant de Métropole Habitat ou celui d'autres bailleurs, (mobilisation du contingent de la Ville de Saint-Etienne) ;
- Visite du logement, passage en commission d'attribution ;
- Emménagement et installation (visite de travaux lorsqu'une remise en état du logement s'avère nécessaire, signature des documents contractuels, mise en place des modalités de prise en charge administrative et financière du relogement (transfert de caution, aide au logement, indemnités diverses...) ; signature du contrat de location, organisation du déménagement).

Les moyens dédiés à cette mission sont de plusieurs ordres tant elle repose sur une expertise ancienne. En premier lieu, le processus est internalisé avec la mobilisation d'une équipe dédiée composée de travailleurs sociaux qui intervient auprès des locataires en binôme avec l'Equipe Sociale Relogement (équipe constituée de travailleurs sociaux de la Caf et de la Ville de Saint-Etienne) afin de permettre une prise en charge globale. En second lieu, il est proposé une offre de logements large et variée, rendue possible du fait de collaborations inter-bailleurs bien installées. Enfin, l'organisme accompagne financièrement les ménages pour faire face aux coûts liés à leur relogement (ouvertures de compteurs, dépôt de garantie, déménagement, remise en état et à l'embellissement des logements etc.).



# ATELIER N°2

## IMPACT SOCIAL ET TERRITORIAL DES ORGANISMES HLM QUELLES PLUS-VALUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES DES ORGANISMES HLM ?



**PIERRE MADEC, ÉCONOMISTE, DÉPARTEMENT  
ANALYSE ET PRÉVISIONS DE L'OFCE**

### QUEL RÔLE JOUE LE PARC SOCIAL DANS LES TERRITOIRES ?

**L**e rôle et la place des organismes HLM dans les territoires dépend du marché immobilier dans lequel ils s'inscrivent. Depuis la fin des années 90, il y a une déconnexion entre les prix de l'immobilier et le revenu disponible par ménage. Jusqu'en 2008, les prix ont doublé partout en France, puis on a observé une divergence entre Paris, les grandes agglomérations (où les prix continuent d'augmenter) et le reste du territoire (où les prix baissent). Le taux d'effort net (après perception des APL), entre les années 2000 et 2010, a considérablement augmenté pour l'ensemble des statuts d'occupation et notamment dans le privé (2013 : 30 %). Cela engendre une dégradation du niveau de vie des ménages dans les territoires où les prix du marché de l'immobilier augmentent. Par ailleurs, cette augmentation du taux d'effort est plus importante pour les 25 % des ménages les plus pauvres (2013 : 33 %).

Le logement social, en France, est un modèle généraliste. Il représente 5 millions de logements, 17 % des résidences principales, un peu plus de 100 000 logements construits par an. 20 % de l'investissement portent sur le neuf et 14 % sur la rénovation énergétique.

Il a pour principale mission de loger les plus modestes. Au sein des 10 % des ménages les plus pauvres, 1 ménage sur 6 est dans le parc social. Par ailleurs, au sein du parc social, 1 ménage sur 4 appartient aux 10 % des ménages les plus pauvres. Ainsi, le parc social accueille deux fois plus de ménages pauvres que le parc privé.

Avant la perception des APL, 10 % des ménages les plus pauvres dans le parc social ont un taux d'effort de 35 % (65 % dans le privé). Avec l'APL, le taux d'effort passe à 10,5 % dans le parc social et inverse la logique qui voudrait que les 10 % des ménages les plus pauvres aient un taux d'effort supérieur aux 10 % des ménages les plus riches (c'est le cas dans le privé). Les aides au logement sont donc efficaces.

### AU-DELÀ DES MARCHÉS IMMOBILIERS, COMMENT MESURER SES IMPACTS ?

L'OFCE a remis à l'Observatoire de la pauvreté et de l'exclusion sociale, un rapport qui visait à identifier le coût économique et social du mal

logement. Le constat de départ est que le mal logement a un coût direct : comme celui de l'hébergement d'urgence (environ 2 milliards d'euros/an) et un coût indirect, comme les APL par exemple. Il peut aussi avoir des coûts induits comme sur la santé (habitat dégradé et maladies respiratoires par exemple), l'insertion par l'emploi (mécanisme d'exclusion) et sur la réussite scolaire (par exemple en cas de sur occupation 40 % de risque de retard scolaire). En revanche, on constate que dans le logement social, il y a moins de risques d'être sujet à des nuisances de bruit, d'avoir de l'humidité dans son logement, d'être en situation de précarité énergétique, d'être en sur occupation, et d'être en situation de contraintes budgétaires.

Par ailleurs, en zone tendue, le logement social permet à des ménages d'avoir accès à un logement (impossible dans le privé), de se rapprocher des bassins d'emploi. Il joue un rôle dans la régulation, la captation foncière et est un moteur de la mixité sociale. Il agit aussi sur les tissus productifs locaux en mobilisant des heures d'insertion et en investissant à l'échelon local. Les bailleurs sociaux jouent aussi un rôle important dans la rénovation énergétique des bâtiments et la construction de logements.

### LA DÉMARCHE «ACTERR» POUR ÉVALUER LA CRÉATION DE VALEUR DES ORGANISMES HLM DANS LES TERRITOIRES



**JULIE MONNOT, CHARGÉE DE MISSION  
ÉCONOMIE CHEZ DELPHIS**

Créée en 1989, l'association DELPHIS est un pôle de Recherche et Développement qui regroupe à ce jour 19 membres adhérents et 40 membres licenciés gérant plus de 1 000 000 de logements sociaux.

### QU'EST-CE QUE LA DÉMARCHE ACTERR ET QUELS SONT SES APPORTS ?

ACTERR est une boîte à outils mise à la disposition des organismes HLM afin d'évaluer et communiquer leur création de valeur sur les territoires. ACTERR est basée sur une vision innovante de la valeur : elle est considérée comme «globale» car elle recouvre les dynamiques économiques, sociales et environnementales et «partagée» puisqu'elle ne porte pas exclusivement sur la valeur produite par le bailleur pour lui-même mais

# ATELIER N°2

intègre les bénéfices générés pour les différents acteurs du territoire (entreprises, habitants, collectivités,...). Cette mesure de la création de valeur permet aux acteurs du secteur de contribuer au changement de regard sur le logement social. Il s'agit d'objectiver le poids économique du bailleur sur les territoires et de le replacer comme un acteur clé des dynamiques territoriales. Elle permet au bailleur de se positionner sur son territoire, de démontrer son ancrage local, communiquer et arbitrer sur ses pratiques. Enfin, elle apporte aux collectivités des éléments de réponses aux enjeux d'évaluation des politiques publiques.

## COMMENT ÉVALUER SA CRÉATION DE VALEUR ?

La démarche ACTERR a été élaborée en concertation avec les bailleurs sociaux et leurs parties prenantes. La boîte à outils comprend : un outil de mesure permettant de faciliter la collecte de données et de calculer sa création de valeur, un accompagnement personnalisé et un contrôle de cohérence mené par DELPHIS, ainsi qu'une maquette graphique pour la conception des supports de communication.

Pour évaluer sa création de valeur, DELPHIS accompagne le(s) bailleur(s) à chaque étape de la démarche : formalisation des besoins (pourquoi ? quelles cibles ? quels indicateurs?), collecte des données (5 périmètres d'analyse possibles: global, régional, départemental, EPCI, opération), calcul des indicateurs (50 indicateurs économiques, sociaux ou environnementaux), restitution interne et communication externe (gabarit de plaquette de communication).

## IMPACT SOCIAL ET TERRITORIAL DES ORGANISMES HLM



**PATRICIA DUDONNÉ,**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SDH

### POURQUOI LA SDH A SOUHAITÉ SE LANCER DANS CETTE DÉMARCHÉ ?

La SDH a fait partie du groupe de travail qui a construit la démarche ACTERR aux côtés d'autres partenaires que sont : La Caisse des Dépôts et Consignations, l'USH, l'Institut d'Urbanisme de Paris, Delphis (coordination), 13 organismes HLM (Ciliopée, Domofrance, Dynacité, Le Foyer Vellave, Le Foyer Rémois, les Foyers de Seine et Marne, Habitat 62/59 Picardie, Opac de Saône-et-Loire, Paris Habitat, Reims Habitat, Seine-Manche Promotion, le Toit Angevin et la Société Dauphinoise pour l'Habitat). Ce travail s'inscrit dans le cadre de la démarche RSE de la SDH engagée depuis 2005. Partant du constat qu'il est capital de faire comprendre que l'on crée de la valeur sur les territoires, que l'on ne fait pas qu'absorber des subventions. Pour cela, il est nécessaire de s'équiper.

### QUE VOUS A-T-ELLE APPORTÉ ?

Vis-à-vis de nos partenaires, la démarche ACTERR permet de porter et revendiquer que nous sommes un maillon essentiel du territoire qui participe au développement de l'économie locale, à l'amélioration des conditions de vie des ménages, à leur pouvoir d'achat et à la préservation de l'environnement.

Pour les équipes, elle permet de prendre conscience de la valeur qu'elles créent dans les territoires, de la contribution de l'organisme au développement du territoire et au parcours résidentiel des ménages. Cette démarche est un véritable levier pour se positionner, vis-à-vis des collectivités que l'on doit parfois convaincre que le logement social n'est pas une charge, mais aussi des prestataires, des entreprises, qui en travaillant avec le logement social participent à un impact positif et pèsent sur le tissu économique.



**BRAHIM CHERRA, ADJOINT AU MAIRE DE SAINT-MARTIN D'HÈRES EN CHARGE DU LOGEMENT**

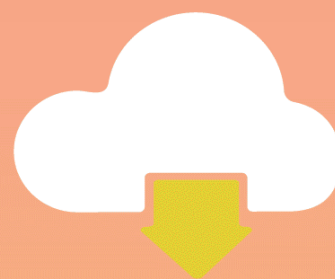
### QUEL EST L'INTÉRÊT D'UNE TELLE DÉMARCHÉ POUR UNE COLLECTIVITÉ COMME LA VÔTRE ?

Le logement social est bousculé et attaqué depuis quelques années. Les indicateurs et la mesure de la plus-value économique ou sociale des organismes HLM donnent pleinement conscience de la valeur ajoutée





## IMPACTS SOCIAUX ÉCONOMIQUES ET TERRITORIAUX DES ORGANISMES HLM



pour l'emploi, pour les ménages, pour le développement de la mixité etc. Ces éléments permettent de passer les messages auprès des populations pour qu'elles acceptent les projets. Dans un contexte de raréfaction de l'argent public, cela amène des garanties, des preuves d'efficacité aux décideurs politiques.

➔ **ESTELLE MASSON, RESPONSABLE  
COMMUNICATION ET MARKETING ET  
EMMANUEL KUMMEL, RESPONSABLE ÉTUDES  
ET FISCALITÉ CHEZ ALLIADÉ HABITAT**

### POURQUOI AVEZ-VOUS SOUHAITÉ LANCER CETTE DÉMARCHÉ ?

Pour nous, l'objectif est double : valoriser notre statut d'entreprise à part entière, entreprise de l'économie sociale et solidaire, filiale d'Action Logement créatrice de valeurs sur les territoires d'intervention, et échanger avec les acteurs des territoires où nous intervenons et où nous souhaitons intervenir.

En interne, les équipes vont utiliser cette approche différente et adaptée pour leurs échanges avec les communes, les réservataires et ainsi alimenter sur le rôle et la mission de l'organisme.

Egalement, cela permet de repositionner le client au centre de notre action et de mettre en lumière notre contribution à la vitalité des territoires, au pouvoir d'achat des ménages et à leur qualité de vie.

### COMMENT AVEZ-VOUS TRAVAILLÉ DANS VOTRE ORGANISME ?

Dans un premier temps, il y a eu un important travail sur les bases de données pour identifier les indicateurs intéressants à mettre en avant. Une quinzaine d'indicateurs a été retenue sur la centaine analysée. L'idée est de « vulgariser » notre action et d'exploiter des valeurs qui ont du sens pour nos interlocuteurs. Nous avons donc mêlé une approche économique et une approche communication. Nous avons également à cœur d'être pédagogique et de « parler le même langage » que les acteurs économiques, pour partager nos exigences communes.

# ATELIER N°3

## LA VENTE HLM : QUELLE PRISE EN COMPTE DANS LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ?

Dans le contexte des bouleversements du modèle économique des bailleurs sociaux, la vente HLM constitue, encore plus, un outil d'optimisation des capacités financières des bailleurs permettant de leur redonner des marges de manœuvre budgétaires pour conduire leurs politiques de développement et de réhabilitation. Pour autant, il ne s'agit pas d'un dispositif nouveau. Depuis 20 ans, le législateur a prévu son régime et y apporte régulièrement des évolutions. Les dernières prévues dans la loi Elan viennent toutefois faciliter davantage l'utilisation de cet outil.

### LOI ELAN : UN NOUVEAU CADRE LÉGISLATIF EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DE LA VENTE HLM

La loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit plusieurs mesures facilitatrices :

- L'annexion des plans de vente à la Convention d'Utilité Sociale (6 ans). La signature de la CUS par le Préfet vaut autorisation pour chacune des ventes ;
- L'élargissement de la liste des bénéficiaires, avec notamment la possibilité pour une personne de droit moral d'acquérir des logements PLS construits ou acquis depuis plus de 15 ans ;
- La création d'un nouveau type d'organisme HLM : la société de vente HLM qui a pour objet l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers appartenant à un bailleur en vue de la vente de ses biens ;
- La possibilité pour les organismes HLM d'être agréés Organismes Foncier Solidaire (OFS) par le Préfet de Région et l'opportunité de vendre du patrimoine HLM avec le Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- La libre fixation du prix : le prix de vente des logements est désormais fixé librement par l'organisme HLM vendeur sans consultation du Maire ni de France Domaine ;
- Les logements locatifs sociaux peuvent être cédés dans le cadre d'un contrat d'immeuble à rénover, les bilans de performance énergétique doivent être remplis après avoir fait les travaux ;
- La comptabilisation pendant 10 ans au titre de la loi SRU des logements sociaux vendus à leurs occupants contre 5 ans auparavant ;
- La possibilité de prévoir un transfert différé de propriété pour les copropriétés issues de la vente HLM, en cas de vente à une personne physique (ordonnance 7 mai 2019) ;
- La non-soumission à la procédure de la vente des logements intermédiaires : seule une notification devant être faite au Préfet du Département dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

Enfin, ces éléments ont été complétés par le décret du 15 novembre 2019, dont l'analyse n'a pas été traitée lors de cette rencontre.



**AICHA MOUHADDAB,  
DIRECTRICE DE L'AURA-HLM**

**FACE À UN NOUVEAU CADRE LÉGISLATIF QUI DONNE PLUS DE SOUPLESSE ET DE FACILITÉS DANS LES PROCESSUS DE VENTE, QUELS SONT LES ENJEUX POUR LES BAILLEURS SOCIAUX ?**

« Les enjeux sont multiples. En premier lieu, les processus de vente peuvent avoir des impacts forts sur les marchés et nécessitent, donc, des discussions avec les collectivités et les services de l'Etat. D'autres pays européens ont mis en place des politiques d'incitation forte à la vente sans anticiper certains effets. Par exemple, au Royaume-Uni ou aux Pays-Bas, on assiste aujourd'hui à une pénurie de logements abordables. En Allemagne, le modèle économique est en train de se redéfinir avec des fonds de pension qui deviennent majoritaires et donc gestionnaires d'une grande partie de ces patrimoines. Depuis 2019, le Royaume-Uni et l'Allemagne ont revu leurs stratégies et rachètent le parc, mais à des prix beaucoup plus élevés qu'à l'époque. Il convient donc de bien considérer les politiques de vente comme des outils parmi d'autres pour financer le logement social.

En second lieu, pour les bailleurs, il y a certes un enjeu sur la reconstitution des fonds propres, la capacité d'autofinancement, la recomposition du parc, mais cela reste avant tout un dispositif du parcours résidentiel des ménages. Par ailleurs, le développement de cette activité questionne les stratégies du management interne, car cela nécessite des montées en compétence dans les équipes et parfois un savoir-faire nouveau. D'autant qu'après la vente, les bailleurs continuent à jouer un rôle. Certains se positionnent pour être syndic, et plus largement sur la gestion des copropriétés. »



**PATRICK VAUTERIN, DIRECTEUR ADJOINT,  
DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

**QUEL REGARD PORTERONT LES SERVICES DE L'ETAT SUR LES MISES EN VENTE ?**

« La dynamique et l'optimisation des ventes prévues dans la loi Elan doivent répondre à trois objectifs : favoriser le parcours résidentiel des occupants du parc HLM, favoriser la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupation à l'ensemble des échelles (la commune, le

quartier ou la copropriété), et renforcer la capacité de financement des organismes et leurs fonds propres. La politique de vente HLM est à l'initiative du bailleur en lien avec sa politique patrimoniale, son territoire et sa mission sociale, et dans une discussion concertée entre l'Etat, bailleurs sociaux et collectivités territoriales. Le cadrage régional pour la validation des CUS s'inscrit bien dans les objectifs du Gouvernement en matière de dynamisation des ventes. Il rappelle notamment la nécessité de sécuriser et accompagner les futurs propriétaires et copropriétaires, d'être vigilant sur l'état des logements proposés, de maintenir une offre pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs des ménages demandeurs, en lien notamment avec les objectifs fixés dans les PLH des collectivités, et d'être attentif aux enjeux de mixité sociale notamment dans les communes ayant des obligations au titre de la loi SRU. Par ailleurs, l'Etat aura un suivi attentif qui fera l'objet d'un rapport et d'un débat au CRHH. »

## TRAVAUX DE CHARTES MENÉS DANS LA MÉTROPOLE DE LYON ET DE CLERMONT-FERRAND



*Les organismes d'ABC HLM ont signé, le 22 octobre 2019, la Charte inter-bailleurs de bonnes pratiques en matière de vente HLM sur la Métropole de Lyon. Celle-ci s'inscrit dans un contexte général marqué par de fortes évolutions récentes et à venir. La Loi de Finances 2018 couplée à la Loi Elan ont profondément modifié à la fois le modèle économique et la stratégie d'intervention des organismes HLM, ainsi que le cadre légal de mise en œuvre de la Vente HLM.*

**MIREILLE DUCARRE-DUBOUIS,**  
REPRÉSENTANTE D'ABC HLM ET DIRECTRICE  
DU DÉPARTEMENT SERVICES AUX CLIENTS DE  
LYON MÉTROPOLE HABITAT

« Les bailleurs se sont interrogés sur les modalités à mettre en place pour que le développement de la vente ne vienne pas perturber les équilibres nécessaires au bon fonctionnement des territoires et s'articule avec les engagements vis-à-vis de l'Etat, de la Métropole de Lyon et des communes. La démarche d'ABC HLM a ainsi été proactive, et visait

avant tout à être pédagogique vis-à-vis des institutions et des élus, en leur garantissant des conditions de vente HLM pratiques, de qualité, et uniformes quel que soit le territoire (tenant compte notamment que la Métropole rassemble 59 communes). Cela s'est traduit par une charte qui réunit les principes fondamentaux que les bailleurs souhaitent partager entre eux et avec les différentes parties prenantes. »

**ADÉLIE CONTET,**  
CHARGÉE DE DÉVELOPPEMENT/ TERRITOIRE  
CENTRE, MÉTROPOLE DE LYON

**VALÉRIE MUNIER,**  
RESPONSABLE DU SERVICE « DÉVELOPPEMENT  
ET RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE HABITAT »  
DIRECTION DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT  
MÉTROPOLE DE LYON

« La Métropole de Lyon a organisé un vrai pilotage des négociations et réflexions autour des plans de ventes proposés par les bailleurs. D'une part parce que les ventes HLM, non coordonnées, pouvaient à plusieurs titres déséquilibrer la politique locale de l'habitat définie par le PLUH et d'autre part la Métropole souhaitait garantir une équité entre les différents opérateurs soumettant des demandes d'autorisation de mise en vente, en s'assurant que les discussions avec les communes aient lieu en même temps pour tous les bailleurs.

Sous réserve d'un déploiement en respect des politiques locales, la vente HLM est une opportunité de développer l'accession abordable en complément des différents outils mobilisés sur le développement de l'offre nouvelle.

La Métropole a instruit techniquement chaque demande de nouvelles mises en vente proposées par les bailleurs dans les plans de vente (dans le cadre ou hors CUS). Ce travail a permis de présenter un plan de globalisé à l'échelle des communes et de démarrer une négociation avec elles. Ce travail a été complété par la Charte réalisée par ABC HLM et qui est un engagement des bailleurs à respecter un certain nombre de pré-requis avant les mises en vente. Cet outil a constitué un vrai outil efficace vis à vis des inquiétudes légitimes de certains maires»

# ATELIER N°3



**BERTRAND BUTTET, DIRECTEUR DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE**

« A l'instar des autres organismes, les bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme ont été fortement impactés par la RLS (plus de 7 M€ en 2019, soit l'équivalent des aides à la pierre de la Métropole). Cette situation a induit le développement de la vente HLM en vue de reconstituer des fonds propres, avec l'élaboration de plans de vente dans les calendriers resserrés des CUS. Il est apparu rapidement nécessaire de disposer d'un cadre d'orientations afin de sécuriser la montée en puissance des politiques de vente et de supprimer autant que possible les éventuels effets induits contre-productifs qui viendraient en contradiction avec la politique locale de l'habitat : PLH, CIA, NPRU, etc. Clermont Auvergne Métropole a ainsi pris l'initiative de l'élaboration d'une charte métropolitaine de la vente responsable du logement social dans une approche collective et partagée avec les bailleurs sociaux, les communes et en lien avec l'État. La vente responsable est entendue au sens où elle prend en compte les effets qu'elle produit sur le long terme, en s'attachant à l'articulation entre la mission d'intérêt général des bailleurs sociaux, leur stratégie patrimoniale et financière et la politique locale des collectivités concernées. La charte a été approuvée à l'unanimité par les élus métropolitains en novembre 2019 et constitue le socle local de mise en cohérence des objectifs de chaque acteur en matière de vente HLM sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, en cohérence avec le cadre prévu par la loi. »



**SÉVERINE CHATAIN, RESPONSABLE PROMOTION LOGIDÔME**

« Ce travail a été l'occasion d'échanger en inter-bailleurs sur les pratiques de vente autour des grandes questions suivantes : le territoire de la vente, la qualité du logement, la sécurisation des accédants et la gestion des copropriétés. Également, cela a permis d'engager un dialogue collectif avec la Métropole, de partager les enjeux, les contraintes de chacun, qui se retrouve aujourd'hui dans la rédaction du document. »



**LISA WILLIAMS, CHEFFE DE SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE DE LA DTT 63**

« Trois principes ont guidé le travail avec la Métropole autour de la Charte :

- la clarté (l'État reste compétent sur le sujet des ventes HLM),
- la nécessité de ne pas complexifier le sujet au regard des dispositions du droit,
- et enfin la nécessaire cohérence avec les autres politiques de l'habitat comme, par exemple celles portées par la CIL que l'État et la Métropole co-président.

Le travail autour de la Charte intervient en complémentarité par rapport à l'action de l'État, en proposant un lieu d'échanges, de discussions et de débat en lien direct avec les communes. Il s'agit également d'un outil qui permettra de mesurer les impacts de la vente dans les territoires sur le moyen long terme, dans son lien avec le sujet des attributions. »



*La Charte Métropolitaine de la vente responsable du logement social répond à la volonté de définir des engagements réciproques et partagés par les bailleurs sociaux et les collectivités, dans le respect des spécificités et des enjeux de chacun des acteurs. Consultez la Charte [ICI](#)*



## POINT DE VUE DE MARC GOMEZ, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE DYNACITÉ

Dynacité a son siège social à Bourg-en-Bresse, mais intervient dans plusieurs départements. L'organisme gère 27 000 logements dont 11 % de patrimoine individuel et développe une politique d'accession sociale en PSLA essentiellement. La vente fait partie de l'offre depuis plus de 20 ans. Les objectifs actuels sont de 80 ventes annuelles (1 200 mises en vente).

« Pour 2019, l'impact de la RLS pour l'organisme est de plus de 7 M d'euros hors TVA hors CGLLS soit 13 M d'euros de pertes, alors que l'organisme ne perçoit pas de subventions d'exploitation, uniquement des subventions d'investissement.

En interne, l'organisation repose sur une approche systémique de la vente avec une équipe de 11 personnes qui accompagnent les locataires-acquéreurs, interviennent en tant que copropriétaires et veillent grâce à la mise en place de chartes à ce que le choix du syndic se fasse en cohérence avec nos valeurs. Également, la proximité a été réorganisée et formée pour assister aux Assemblées Générales.

Dans le cadre de la CUS, il a fallu questionner les 241 communes avec lesquelles nous travaillons. Il en ressort 50 % de refus, y compris pour des communes qui ne sont pas contraintes par la loi SRU, car elles souhaitent garder certains types d'habitat pour loger les jeunes salariés, les jeunes couples.

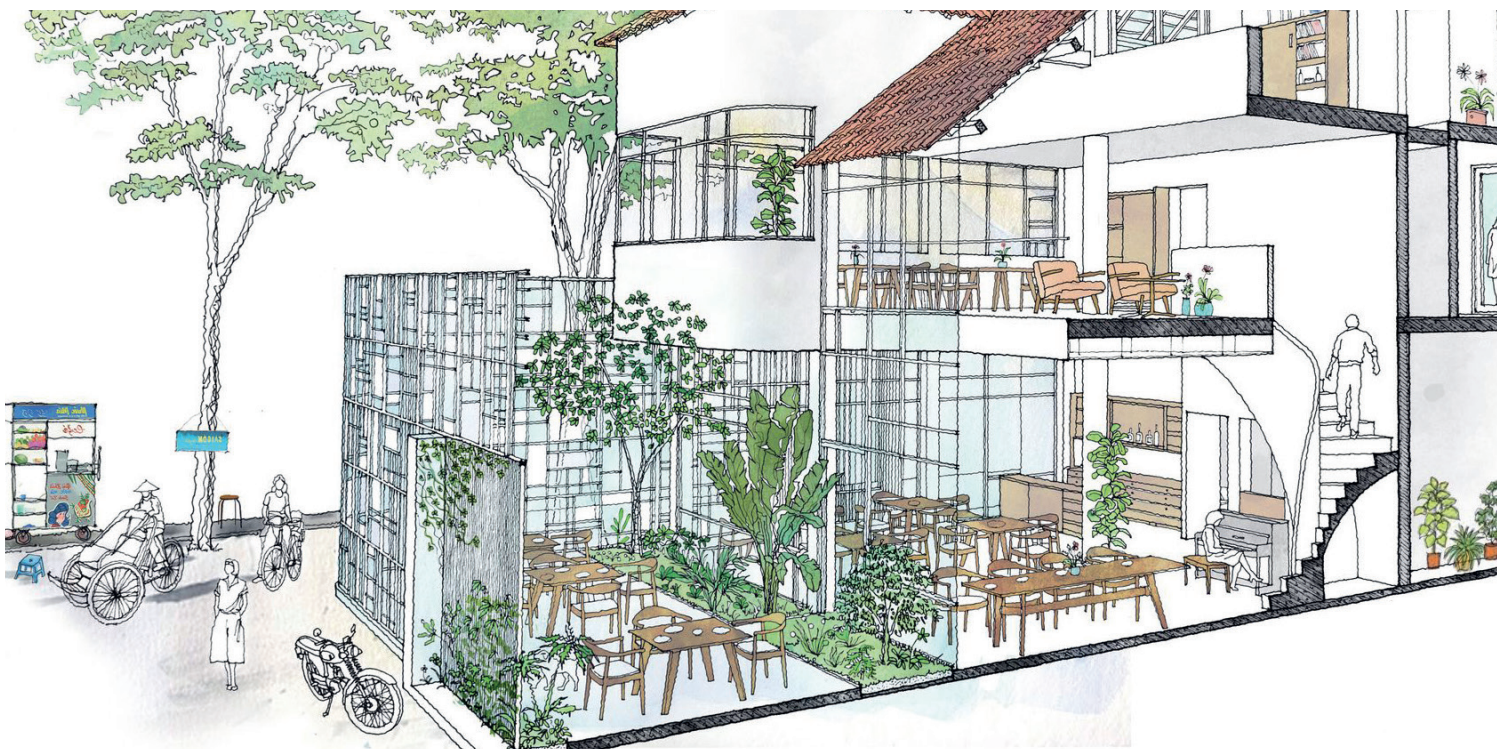
L'organisme échange aussi avec les EPCI et la DTT sur le choix des patrimoines. En interne, nous avons mis en place une cotation technique sur la base de notre PSP pour identifier les biens potentiellement vendables au regard de la notion de gros travaux, d'étiquette énergétique etc.

L'organisme a répondu à l'AMI de l'ONV pour la vente en bloc de deux résidences. Ce choix est avant tout motivé par un objectif patrimonial et territorial de rationalisation de la gestion d'un parc sur un territoire. On cherche à récupérer de la trésorerie pour continuer à faire du logement social : vendre c'est aussi faire de nouveaux logements sociaux.

Nous envisageons également de créer un OFS, qui peut être un outil intéressant notamment en communes SRU, mais cela ne sera pas intéressant partout. Pour répondre à la diversité des acquéreurs, il convient d'avoir une diversité de produits, de garder de la souplesse.

Enfin, Dynacité a l'ambition d'être un copropriétaire actif. Nous avons fait le choix de ne pas développer le métier de syndic. Nous avons noué des partenariats forts avec des syndics.

Enfin, nous proposons une grille de prix de vente différenciés en fonction de la qualité des acquéreurs c'est à dire les locataires, ceux d'autres bailleurs et les tiers. Également pour le financement de l'achat par les locataires, Dynacité a signé une charte avec la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes. Il a aussi été mis en place le livret du nouveau propriétaire et proposé des conseils personnalisés. »



# INFOS RÉSEAU

Depuis quelques années, l'AURA-HLM sollicite l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble et propose aux étudiants une expérience opérationnelle permettant une collaboration pertinente entre le monde universitaire et celui des acteurs de l'habitat. Afin de revenir sur la richesse de chaque séance du Réseau, l'étudiant présent est amené à participer à la production des Actes du Réseau.

A chaque rencontre du Réseau, des étudiants réalisent les Actes du Réseau. Afin de valoriser leurs travaux, il a été proposé en 2019 de mettre en place le « prix spécial du comité d'orientation du Réseau ». Il a été remis le 17 septembre 2019 à Flora Douheret Senet, étudiante à l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble – Master Villes Territoires et Solidarités, Développement territorial, politiques urbaines et développement durable., pour le travail réalisé en 2018 lors de la séance sur la transition numérique.

L'AURA-HLM profite de cette occasion pour remercier l'IEP de Grenoble, et en particulier Bernard HOFMANN, qui assure l'articulation entre les deux institutions. La qualité du partenariat mené et l'implication des étudiants du Master Territoires et Solidarités, Développement territorial, politiques urbaines et développement durable, aux côtés du Réseau, sont le résultat d'une collaboration gagnant-gagnant.



## INTERVIEW - FLORA DOUHERET-SENET

### QUEL EST VOTRE PARCOURS ?

Dans le cadre de ma troisième année à Sciences Po Grenoble, j'ai pu rédiger un mémoire portant sur les évolutions professionnelles au sein des organismes de logements sociaux dans un contexte de paupérisation du parc social. Ce travail de recherche, croisé avec le travail avec l'AURA-HLM, était pour moi une première approche dans le domaine de l'action sociale, que j'ai trouvé passionnant. C'est ce qui a conduit mon choix de spécialisation par la suite, qui s'est porté vers le master «Villes, Territoires, Solidarités». Je suis actuellement en stage à l'Agence Nouvelle des Solidarités Actives, où je travaille sur deux projets, l'un portant sur l'insertion professionnelle, l'autre sur l'évolution du travail social.



### QUE RETENEZ-VOUS DE CETTE EXPÉRIENCES AUX CÔTÉS DE L'AURA-HLM ?

Le travail avec l'AURA-HLM m'a permis de mieux cerner les enjeux que traversent les professionnels de l'habitat, dans une approche différente de celle que l'on peut étudier en cours, plus concrète. La première séance a été assez difficile à suivre pour moi, du fait de l'immersion dans un champ professionnel très spécifique, mais au fur et à mesure des séances, la rédaction des «Actes» a été de plus en plus aisée. Le contenu des échanges a donc été très enrichissant pour moi, mais aussi la diversité des acteurs présents a été l'occasion de visualiser les différents métiers et enjeux vers lesquels peuvent mener mes études. C'est une occasion qui est au final assez peu fréquente en tant qu'étudiant, c'est donc une très grande opportunité de pouvoir participer à ce genre de réflexions en parallèle des études.



## PROGRAMME 2020

### RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT



**AURA  
HLM**

**Le Réseau**

DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



**Mardi 2 Juin 2020**

**DE 14H00 À 17H00**

Séance au Novotel de Bron  
260 avenue Jean Monnet, 69500 Bron

**Logement d'abord : 2 ans plus tard, où en est-on ?**

Deux ans après et alors que l'Acte 2 du logement d'abord a été posé à l'automne 2019 par le gouvernement, l'AURA-HLM vous propose une séquence en lien avec le monde de la recherche et les territoires en mise en oeuvre accélérée (la Métropole de Lyon, Grenoble Alpes Métropole, le département du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole). L'enjeu de cette rencontre sera de bénéficier d'une part de l'apport des chercheurs pour remettre en perspective le concept de logement d'abord dans les politiques publiques et d'autre part de partager les retours d'expériences opérationnels des acteurs et des bénéficiaires.

MARDI  
2 Juin  
2020

**SÉANCE 1 : LE 2 JUIN 2020 DE 14H À  
17H AU NOVOTEL DE BRON :**

Quoi de neuf chercheurs en AURA ?

Logement d'abord : deux ans plus tard où  
en est-on ?



**SÉANCE 2 : 16 JUIN 2020 DE 15H À 16H – EN WEB CONFÉRENCE :**

Création des Organismes de Foncier Solidaires (OFS)



**SÉANCE 3 : DÉCEMBRE 2020 (DATE NON FIXÉE) – EN PRÉSENTIEL (LIEU NON DÉFINI)**

Mises en œuvre des politiques d'attributions : enjeux du passage à la gestion en flux et de la cotation



# RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

« Favoriser les coopérations au service des politiques de l'Habitat »

En 2007, au niveau national est constitué un Réseau des Acteurs de l'Habitat pour ancrer les relations entre acteurs de l'habitat.

En 2008, le Conseil d'Administration de l'ARRA-HLM (aujourd'hui AURA-HLM) institue une nouvelle configuration : le Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat. Les séquences sont alors ouvertes à toutes les collectivités, et plus largement à l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat de notre région : les services de l'État (DREAL, DDT), la Région, acteurs associatifs, bailleurs sociaux, experts.

L'objectif : renforcer la construction d'une culture commune entre organismes, collectivités locales et services de l'Etat à l'échelle du territoire, faciliter les coopérations et les projets entre les différentes institutions régionales et infrarégionales en matière de politique de l'Habitat. Les séances du Réseau permettent ainsi de prendre de la distance par rapport aux négociations locales, et de partager les expériences au regard des particularités des territoires.

AU NOMBRE DE 4 PAR AN, CES RENCONTRES SE STRUCTURENT AUTOUR DE PLUSIEURS TEMPS FORTS AU COURS DESQUELS, IL EST PROPOSÉ :

- ▶ De s'informer et partager sur les données régionales, le regard d'experts comme des chercheurs ou les agences d'urbanisme etc.,
- ▶ De débattre, d'échanger, de faire connaître son point de vue et son expérience dans le cadre de tables rondes.

LA RESTITUTION DES CONTENUS ET DES ÉCHANGES SE FAIT VIA DIFFÉRENTS SUPPORTS :

- ▶ les documents diffusés durant la rencontre,
- ▶ les Actes réalisés pour chacune des séances par un étudiant,
- ▶ le Journal du Réseau qui revient de manière plus concise sur les quatre séances de l'année.

AURA-HLM

4 RUE DE NARVIK- 69008 LYON

T: 04 78 77 01 07 / M : AURAHLM@AURA-HLM.ORG