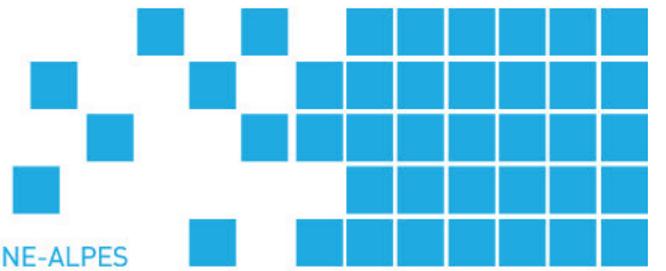




**AURA  
HLM**

**Le Réseau**

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



## » EDITO

En 2018, le Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat a permis aux acteurs de se retrouver autour de sujets d'actualité et d'échanger sur les enjeux locaux à travers quatre séquences : sur la mise en œuvre du plan logement d'abord, les impacts et apports du numérique, le passage à l'acte après l'adoption de la loi Elan et le logement abordable.

L'année 2018 a été l'année de l'application de la RLS, mécanisme réformant le modèle économique du monde HLM, issu de la loi de finances 2018, et de l'adoption de la loi Elan qui comprend de nombreuses dispositions sur l'ensemble des activités du logement social (l'aménagement, la construction, l'attribution, la gestion sociale, les services, la vente, etc.) et sur l'organisation du tissu des organismes HLM

L'année 2019 sera marquée par les élections européennes, nouveau rendez-vous majeur. En effet, 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.

Ce sera aussi l'année du premier bilan suite à l'adoption des dispositions de la loi Elan pour « construire plus, mieux et moins cher, répondre aux besoins de chacun et améliorer le cadre de vie » alors même que les élections municipales de 2020 se prépareront.

L'ensemble de ces éléments questionnera les politiques locales de l'habitat et les acteurs impliqués dans leur mise en œuvre. Ces politiques constitueront le cœur des réflexions engagées dans les séances du Réseau en 2019 et autant d'échanges entre acteurs pour réussir ensemble le défi d'offrir à tous et en particulier aux plus fragiles un habitat de qualité.

**Guy VIDAL,**  
Président de  
l'AURA-HLM

**Catherine BARROT,**  
Secrétaire Générale  
de la Banque des  
Territoires  
Auvergne-Rhône-Alpes



**BANQUE des  
TERRITOIRES**



*En partenariat avec  
la Banque des Territoires  
Auvergne-Rhône-Alpes*



### GRAND TÉMOIN

**Odile VIGNAL**

Vice-présidente Habitat

Clermont Auvergne Métropole

**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 UNE COLLECTIVITÉ TELLE QUE LA VÔTRE Y TROUVENT ?**

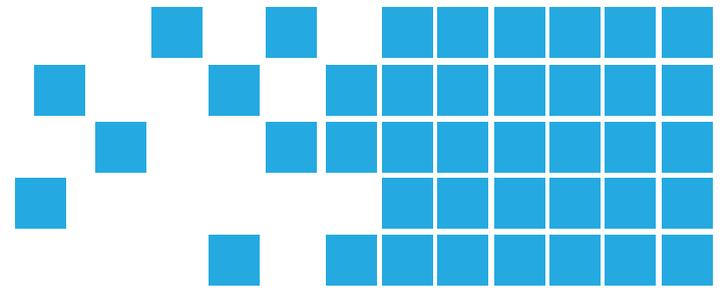
Clermont Auvergne Métropole est une collectivité en plein développement : Agglomération en 2016, Communauté urbaine en 2017 et Métropole en 2018. Dans un territoire en pleine mutation, nous fabriquons un modèle de métropole intermédiaire durable qui bénéficie d'une dynamique économique créatrice de richesses. Notre politique locale de l'habitat s'inscrit dans ce cadre et prend appui sur des valeurs d'humanisme, de solidarité et de cohésion sociale.

Dans ce contexte d'évolution et afin d'apporter des solutions aux besoins des habitants, le Réseau des Acteurs représente un espace d'échanges indispensable pour créer et tisser des liens avec les acteurs de l'habitat, partager des expérimentations et s'enrichir mutuellement.

#### COMMENT POURRIONS-NOUS RENFORCER ENCORE CES PARTENARIATS ?

Ces partenariats se renforceront d'eux-mêmes en promouvant la culture de l'échange, du mode projet, de la transversalité et de l'innovation. Clermont Auvergne Métropole sera aux côtés des acteurs de l'habitat pour contribuer aux initiatives et impulser des partenariats. Ainsi, nous nous mobiliserons aux côtés des bailleurs sociaux et du Grand Lyon pour contribuer à la réussite du Festival International du logement social.

# Atelier 1



## LES ENJEUX DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN LOGEMENT D'ABORD

### Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022)

Le 11 septembre 2017, le gouvernement présentait ce nouveau plan, piloté par la DIHAL, il constitue l'un des volets de la stratégie logement. Il se veut être réforme structurelle, proposant un changement de paradigme afin que le logement devienne un facteur déterminant d'insertion, sans nécessité systématique d'effectuer un « parcours en escalier ». Il porte sur la lutte contre le sans-abrisme, la prise en compte de la situation des personnes en s'appuyant sur leurs compétences et non sur leurs difficultés et le changement de posture des professionnels. Il se décline à travers 5 grandes priorités :

1. La production de logements abordables et adaptés aux besoins du public
2. La promotion et l'accélération de l'accès au logement et la facilitation de la mobilité des personnes défavorisées
3. L'accompagnement social des ménages
4. La prévention des ruptures dans les parcours résidentiels et le recentrage de l'hébergement d'urgence sur ces missions d'accueil immédiat et inconditionnel
5. La mobilisation des acteurs et des territoires pour sa mise en œuvre

### La déclinaison opérationnelle du plan en Auvergne-Rhône-Alpes

Jocelyne MORENS, Responsable du service accueil hébergement Insertion, DRJSCS Auvergne-Rhône-Alpes et Lydie BOSC, responsable du pôle parc public, Service Habitat Construction Ville, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes détaillent la déclinaison des objectifs et les moyens dédiés.

+ 35 % de sorties supplémentaires des personnes hébergées en Centre d'hébergement généraliste vers le logement social soit 440 attributions supplémentaires

- » Mobilisation des SIAO et des gestionnaires d'hébergement pour constituer systématiquement une demande de logement social
- » Labélisation systématique des ménages comme publics prioritaires sur le contingent préfectoral
- » Mobilisation de l'ensemble des contingents dans le cadre de la CIL et des crédits d'accompagnement (AVDL, 10 000 logements accompagnés, CHRS hors les murs et FSL)

2 462 logements mis à disposition en 2018 des personnes ayant obtenu la reconnaissance du statut de réfugiés

- » 1,6 million d'euros d'enveloppe spécifique pour l'accompagnement
- » Comité régional de coordination des acteurs de l'intégration des réfugiés piloté par le SGAR
- » Comités départementaux et création de cellules opérationnelles pour traiter les situations individuelles complexes et les ruptures de parcours pilotées par les DDCS/PP

250 places supplémentaires créées en pension de famille

5 051 PLAI financés dont PLAI adaptés

450 places supplémentaires créées en intermédiation locative

990 000 euros

50 % en mandat de gestion et 50 % en sous-location

### La mise œuvre accélérée du plan

Le 30 septembre 2017, le gouvernement lançait un appel à manifestation d'intérêt pour territorialiser la mise en œuvre du plan et identifier les territoires volontaires et prêts à s'y engager de manière accélérée. L'objectif était de permettre de s'engager de manière partenariale et en dépassant la logique d'expérimentation sur des objectifs partagés de résultats et de moyens pour réduire le sans-abrisme. Pour cela, les actions proposées portent sur la production de logement abordable, l'augmentation des sorties de l'hébergement vers le logement et l'optimisation des effets des budgets

consacrés à la lutte contre le sans-abrisme (organisation et action territoriale, innovation dans l'accompagnement social, meilleur suivi et évaluation des actions, connaissance des publics, sensibilisation et formation sur le logement d'abord). Les moyens dédiés en 2018 sont de l'ordre de 8 millions d'euros répartis sur les 24 territoires retenus en co-financement d'actions et 8 millions d'euros apportés par l'ANAH pour la mobilisation du parc privé.

En Auvergne-Rhône-Alpes, trois territoires ont candidaté et ont été retenus dans le cadre de l'AMI : Grenoble-Alpes-Métropole, la Métropole de Lyon et Clermont Auvergne Métropole/Département du Puy-de-Dôme.



Aurélie DUFFEY

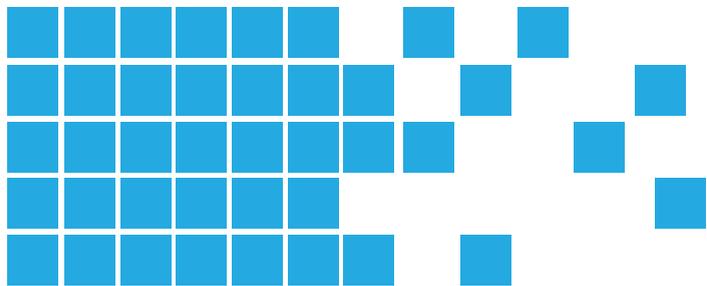
Responsable du service gestion du logement social et de l'hébergement Grenoble Alpes Métropole

### Interviews croisées des acteurs des territoires

Quels étaient les enjeux de la réponse à l'AMI pour Grenoble Alpes Métropole ? Plus largement quelles plus-values apporte ce dernier ?

« La motivation politique a d'abord reposé sur l'étendue des besoins du territoire. Egalement, il préexistait un certain nombre de dispositifs en faveur du logement d'abord mobilisant une grande diversité de partenaires mais sans

stratégie commune. L'un des enjeux de la réponse à l'AMI était donc de donner à l'ensemble de la coordination et de la lisibilité. Egalement, il s'agira de proposer une politique fondée sur une vraie solution logement par la mobilisation du parc social et du parc privé et d'organiser un accompagnement pluridisciplinaire et bienveillant des ménages, sans oublier les enjeux de formation des acteurs et l'observation. »



# Atelier 1

« Le plan logement d'abord représente un double changement pour les bailleurs sociaux : en termes de volume de logements mobilisés pour la sortie des ménages hébergés et en termes de changement de culture et de pratiques. Sur ce dernier point, en effet, le sas que pouvait constituer l'hébergement et qui rassurait les bailleurs et la CAL sur la capacité des ménages à payer leur loyer et à occuper un logement, est remplacé par un travail réalisé par les acteurs de l'hébergement directement dans le logement. Par ailleurs, le principe d'accompagnement repose aussi sur le bon vouloir du locataire, qui décidera de l'ampleur des moyens à mettre en place. Tout ceci représente un changement de paradigme important pour les bailleurs sociaux. Egalement, les

mesures d'accompagnement assurées par des tiers associatifs seront indispensables et devront mieux s'adapter à la nouvelle échelle du logement d'abord. Ainsi, dans ce contexte, outre le renforcement de la coordination, l'AMI permettra de porter les actions pédagogiques nécessaires au changement des pratiques, mais aussi des évolutions opérationnelles telles que la modularité des mesures d'accompagnement, l'obligation d'avoir des accords de principe des mesures avant la CAL et la captation de tous les contingents. Par ailleurs, il faudra veiller à éviter les effets d'éviction des autres publics et ne pas oublier l'enjeu du maintien pour rendre possible le « logement toujours ». »



**Sylvain PERDRIX**  
Responsable Politique Habitat et peuplement, SDH, Absise



**David LAUMET**  
Chef de service de Totem

« L'expérience de Totem démontre bien qu'il n'y a pas de prédiction possible quant à la capacité d'une personne à se maintenir dans son logement. En revanche, cela peut nécessiter de mobiliser des moyens d'accompagnement important. A ce titre l'AMI peut-être un vrai plus. Néanmoins, les représentations restent tenaces et il ne faudra pas que les opérateurs laissent sur le carreau les personnes qui leur semblent a priori les plus fragiles. En revanche, mes craintes portent d'une part sur un potentiel danger de créer des locataires de deuxième classe emprisonnés dans un statut locatif inférieur au droit commun, et d'autre part sur la vigilance à ce que les dispositifs soient pérennes et ne constituent pas des effets d'aubaine pour des opérateurs qui jusqu'alors ont rarement eu l'esprit « logement d'abord » et auront tôt fait de le mettre à la « sauce » hébergement. »

## Quels étaient les enjeux de la réponse à l'AMI pour la Métropole de Lyon ? Plus largement quelles plus-values apporte ce dernier ?

« Tout comme pour Grenoble, les besoins du territoire ont été le premier levier de motivation à la candidature de l'AMI. Egalement, d'autres caractéristiques du territoire ont amené la collectivité à se positionner : ses compétences propres (sociales et maîtrise d'œuvre d'urbaine, mais également la dynamique de coopération, d'une part entre la collectivité et ses trois OPH, et d'autre part grâce à un partenariat ancien et des habitudes de faire ensemble entre les acteurs. Toutefois, pour fonctionner, il ne doit pas s'agir d'un dispositif de plus, fondé uniquement sur le parc social. La réponse portée se fonde sur une nouvelle approche de la relation d'aide attentive (rétablissement – inclusif), une mobilisation de financements nouveaux (notamment européens), des changements de cultures professionnelles, des approches pluridisciplinaires coordonnées, une gouvernance locale et une évaluation en continu. »



**Xavier Robert, Chef de service accueil et maintien dans le logement, Métropole de Lyon**



**Maud LARZILLIÈRE**  
Directrice relation clients et qualité de service Est Métropole Habitat

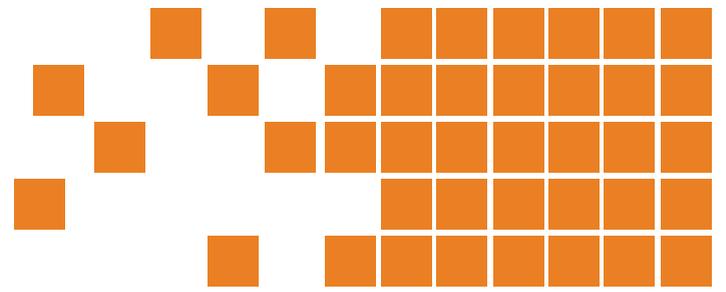
« Comme chaque OPH de la Métropole, nous sommes fortement impliqués sur la question du lien entre hébergement et logement. Nous travaillons sur ces questions depuis longtemps, notamment à l'aide de l'outil GIE Est Habitat, constitué de deux bailleurs sociaux (Rhône Saône Habitat et Est Métropole Habitat) et de deux acteurs de l'hébergement (ARALIS et ALYNEA) pour faciliter la mobilité résidentielle et les pratiques d'utilisation du foncier bloqué ou en attente par exemple. L'AMI devrait permettre de renforcer ces actions qui bien qu'établies restent artisanales et de proposer des réponses à des problématiques très concrètes pour lesquelles les solutions sont actuellement insatisfaisantes à la fois pour les ménages? mais aussi pour les bailleurs en terme de gestion. Par ailleurs, il permettra de formaliser l'inscription de tous les acteurs dans une même dynamique, avec des financements dédiés, des dérogations possibles et un fléchage privilégié de l'offre. Il ne s'agit pas seulement d'une question de procédure, mais c'est une revisite des pratiques et des cultures professionnelles de tous les acteurs. Enfin, le plan devrait permettre à terme des économies budgétaires globales pour la dépense publique, mais le financement et l'organisation de la phase de transition et de l'accompagnement dans toutes ses formes, fondement du logement d'abord, sont primordiaux. »

« L'AMI offre un cadre au sein duquel il est possible d'envisager de nouveaux modes d'intervention et de nouvelles pratiques. L'AHSO porte depuis une petite dizaine d'années une réflexion sur la mise en place d'un service d'accompagnement unique, quelle que soit la situation de logement ou d'hébergement, pour proposer un accompagnement fluctuant en fonction des besoins de la personne et non de son statut. L'AMI représente une véritable opportunité d'accompagner les ménages de manière différente et sur une temporalité plus importante, en sortant des solutions artisanales, à travers une inter connaissance et des changements dans les pratiques. Pour que cela fonctionne, les enjeux portent sur le dialogue inter-financeurs et la fongibilité des aides, mais aussi sur le développement de formations concrètes pour accompagner les équipes et les institutions. »



**Elisabeth CHABANON, Responsable d'établissement L'AHSO**

# Atelier 2



## QUOI DE NEUF CHERCHEURS EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES ? LA TRANSITION NUMÉRIQUE : ENJEUX ET DÉFIS POUR LES ACTEURS LOCAUX

### Impacts du numérique et urbanisme de vie



Emmanuel EVENO, Professeur de géographie à l'Université de Toulouse – Il Jean Jaurès, co-responsable d'un Master « Urbanisme et Aménagement, Directeur de LISST-CIEU, Président de l'association « Villes Internet » et co-auteur du rapport officiel « Pour un modèle français de la Ville partagée » remis au Ministre des Affaires européennes et étrangères le 3 juillet 2018.

#### Comment peut-on définir la transition numérique ?

La notion de transition numérique place le numérique comme moteur de changement, celui qui ferait bouger les sociétés. Or, il est davantage une forme d'adaptation qui répond à des éléments de contexte plus anciens qui agissent de façon diffuse en sous-basement. Il est plus une conséquence qu'une cause. Par ailleurs, il y a bien une conscience sociale partagée qu'autour d'Internet et du numérique s'est opéré un changement radical dans nos vies quotidiennes. On voit ainsi apparaître de nouvelles figures sociales qui entretiennent des relations différentes à leurs villes. Les villes d'aujourd'hui sont aussi en train de se recomposer, ce qui a des conséquences sur l'ensemble des métiers et politiques. Cependant, cet objet d'étude n'est pas stabilisé, il change très rapidement, de sorte qu'il est difficile de le décrire, que ce soit pour aujourd'hui ou pour demain.

#### Qui sont ces nouvelles figures sociales et en quoi changent-elles le rapport à la ville ?

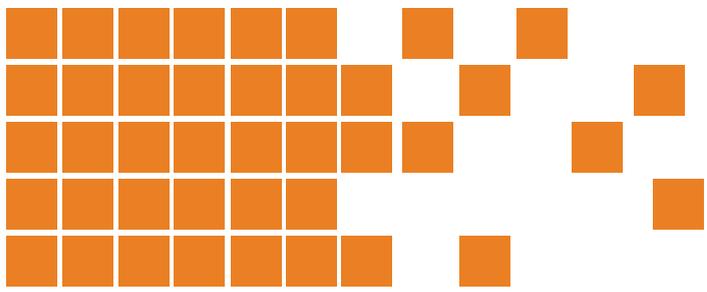
Il existe plusieurs figures. En premier lieu, on peut évoquer celles des « télé-présents ». Il s'agit de personnes mettant en scène leur vie dans le réseau (et accessible au monde entier) et ainsi de personnages vivants dans le réseau. Pour la géographie, cela pose un problème théorique car un être vivant a besoin de vivre dans un territoire qu'il défend, qu'il écrit avec ses codes, qu'il construit, qu'il partage, etc. Les Comics sont aussi d'autres figures des habitants de la ville en devenir. Ils ont subi des mutations génétiques qui les rendent sur-urbains et semblent annoncer notre nécessaire adaptabilité qui passe par une panoplie d'outils pour faire face aux contraintes de la ville du futur. Ces outils deviendraient une nouvelle condition d'urbanité. Les nouvelles corporalités constituent aussi un élément d'analyse important. En effet, le rapport au corps via la scarification, le tatouage etc., phénomène typiquement urbain, peut être perçu comme une réponse à la pression que la ville induit sur les comportements sociaux. Il reflète une marque identitaire, l'appartenance à un territoire et constitue par des codes invisibles de nouvelles formes de communication. Enfin, les autres habitants de la ville en devenir constituent ce qu'on appelle les usagers compulsifs de ces machines à communiquer : les geek, les nerds, les hikikomoris, les otakus, les smombies, les nomophobes qui ont en commun de ne vivre que dans le réseau. Jacques LEVI, géographe, défend le principe selon lequel on peut moins parler de transition numérique que de transition urbaine. La croissance et la complexité urbaine appellent à développer des solutions techniques. Le numérique est une des solutions apportées. Ainsi, les figures évoquées précédemment sont accidentelles, pathologiques, produites par les villes et le développement urbain.

#### Cela n'existe pas dans le rural ?

Il faut considérer la différence entre l'urbain et le rural au niveau du mode de vie. Le comportement dans le rural renvoie à l'inter connaissance généralisée avec un contrôle social extrêmement puissant. A l'inverse la ville est l'espace de l'anonymat généralisé. Dans les années 80, Jacqueline BEAUJEU GARNIER, géographe, a démontré que la seule façon de sécuriser le lien social à Paris est le téléphone (on ne passe pas à l'improviste, on téléphone). Ainsi, la ville induit des comportements différents. Les sociétés urbaines produisent du chaos, de l'entropie. Des problèmes émergent liés à la mobilité urbaine, à la sociabilité ou à la remise en question des anciens liens sociaux. Cela impose alors d'avoir recours à des prothèses urbaines dont l'exemple le plus concret est le téléphone.

#### Finalement, le numérique a-t-il un impact sur nos villes ?

Ce n'est pas l'offre technologique qu'il faut étudier pour voir comment évolue la société, mais la demande sociale. Un des impacts du numérique sur les villes contemporaines renvoie à l'émergence de l'habitant acteur de la ville : il peut faire des propositions, s'auto-organiser, créer des coalitions etc.



# Atelier 2

## L'accompagnement des territoires à la transition numérique par la Banque des Territoires

Marion EYMAR – Responsable numérique de la Banque des Territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes

### Pourquoi la Banque des Territoires intervient dans l'accompagnement à la transition numérique ?

La Banque des Territoires est une marque du groupe de la CDC créée pour conseiller, financer et accompagner les collectivités et les bailleurs sociaux, notamment, par un regroupement d'activités (investissement, prêt et filiales comme SCET et CDC Habitat). L'ambition est d'accompagner les grandes mutations, comme la transition numérique qui permet l'accès à des réseaux de dernière génération sur tout le territoire et le développement d'objets connectés. Elle permet également, une représentation fine du territoire pour prendre des décisions éclairées. Les objectifs sont de rendre les territoires attractifs et les zones d'emplois équilibrées, tout en veillant à la cyber-sécurité et la diversité des opérateurs.

### Comment intervient-elle ?

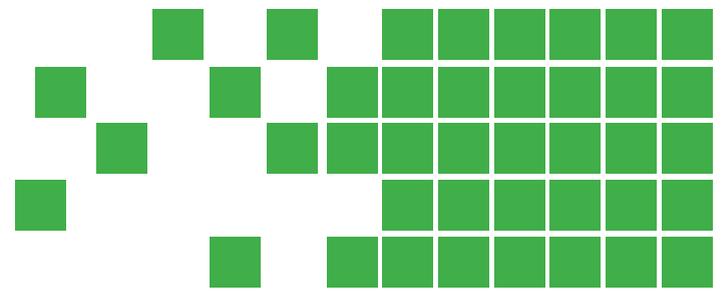
L'intervention se situe à différents niveaux. Tout d'abord, cela passe par les infrastructures numériques. La Banque des Territoires intervient dans le cadre du plan France Très Haut débit, mis en place dans l'objectif de fibrer toute la France d'ici 2022, dans les parties peu denses (investissement dans les infrastructures de réseau de la zone publique, accompagnement des opérateurs privés) mais aussi très denses (en cas de carence dans le déploiement privé). Enfin, elle accompagne aussi la filière très haut débit en soutenant quelques opérateurs commerciaux pour les entreprises (KOSC).

Elle investit aussi dans les infrastructures mobiles pour limiter les zones blanches, dans les Data Center qui servent à la fois les activités publiques et les activités privées, et dans les réseaux d'initiatives publiques (prêts aux collectivités et aux porteurs de projet comme la régie Auvergne très Haut débit par exemple – accompagnement des appels d'offres pour créer des partenariats publics privés).

Elle utilise différents modes d'intervention : l'investissement de fonds propres dans des sociétés de délégation de services publics ou d'économies mixtes ; l'investissement dans des sociétés de projet avec des industriels établis (ex : tiers lieux pour répondre aux enjeux de mobilité) ; l'investissement dans des start-up qui agissent en lien avec le territoire et les collectivités dans différents domaines : big data, transport et mobilité, santé, immobilier d'activité etc.



# Atelier 3



## LES ASSISES DU LOGEMENT SOCIAL : LOI ELAN, COMMENT PASSER À L'ACTE COLLECTIVEMENT ?

Le 8 novembre 2018, l'AURA-HLM organisait les Assises du logement social dans le cadre du Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat. Cette rencontre a réuni près de 200 participants, pour définir comment mettre en œuvre, ensemble, la loi Elan, dans l'intérêt des locataires et du développement des territoires. Il s'agissait également pour le mouvement HLM de réunir ceux qui construisent et mettent en œuvre les politiques locales de l'Habitat, à l'heure où, le secteur du logement social connaît des turbulences et de partager, ainsi, les défis communs que pose ce nouveau texte autour des enjeux de production, de vente HLM et de prise en compte des territoires en mutation.

### Loi Elan : quelles nouveautés pour le logement social ?

La loi Elan s'inscrit dans la stratégie logement du gouvernement qui repose sur trois grandes ambitions : construire plus et moins cher, répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale. Concernant le logement social, trois grands volets sont concernés : la production de logement et de service, la gestion locative et la vente HLM.

#### La production de logements et de services :

La loi propose de nouveaux outils pour favoriser la production de foncier constructible et engager de manière conjointe l'Etat et les collectivités dans de grandes opérations d'aménagement (le projet partenarial d'aménagement et les grandes opérations d'urbanisme) et pour simplifier l'acte de construire (plus de logement 100 % accessibles, mais des logements évolutifs, réduction des délais de construction : pérennisation du libre recours à la conception réalisation, exonération de la procédure de concours, acquisition en VEFA, pour une durée de 10 ans auprès d'une Société Civile de Construction vente et encadrement des recours contre les permis de construire).

Pour répondre aux enjeux de répartition de l'offre, il est prévu, sous certaines conditions, la possibilité de transférer les obligations SRU, y compris financières, au niveau de l'intercommunalité.

Pour revitaliser les villes moyennes, un nouvel outil d'aménagement est créé au service de la définition d'un projet urbain, économique et social dans un territoire incluant un Centre-Ville et déclinant des actions ciblées pour moderniser le parc de logements et de commerces : l'opération de revitalisation des territoires.

Les organismes HLM se voient élargir leur offre de services à destination des collectivités territoriales, de leurs groupements (opérations de construction ou d'aménagement, études d'ingénieries urbaines) ou des locataires, accédants et habitants (organisme de foncier solidaire, animation sociale, veille, aide aux démarches et plus largement tous services à caractère social direct pour les habitants, conseil en financement pour les accédants).

#### La gestion locative :

La loi vient préciser les modalités de conclusion des nouvelles CUS et leurs contenus. Les nouveautés portent l'intégration d'un plan de mises en vente

des logements, des engagements de partenariats avec les SIAO et la prise en compte du cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale commun aux membres d'un même groupe.

En terme d'attributions, la loi introduit l'obligation d'examiner tous les trois ans l'occupation des logements en zones tendues et vient renforcer les obligations prévues dans la LEC (niveau de ressources 1er quartile désormais fixé par arrêté ministériel, taux d'attribution en QPV pour les autres quartiles fixé par la loi, attribution 1er quartile hors QPV de 25 % minimum sans dérogation possible). Par ailleurs, la cotation de la demande devient obligatoire, la gestion de l'ensemble des réservations doit désormais s'organiser en flux et il est possible d'expérimenter une nouvelle politique des loyers tenant compte de la capacité financière des ménages.

#### La vente HLM :

Les objectifs de vente sont fixés à 40 000 / an. Les règles sont assouplies : la signature de la CUS vaut autorisation de la vente, le prix est fixé librement, la vente entre organismes HLM, SEM, maître d'ouvrage institutionnel et organismes de foncier solidaire est possible. L'application de la clause de rachat imposée devient obligatoire pour la vente HLM aux personnes physiques ayant des ressources inférieures aux plafonds accession. Les règles d'acquisition ont été modifiées : le logement est acquis par le locataire ayant occupé son logement pendant au moins 2 ans, ses descendants ou ascendants et leurs conjoints. Les logements PLS occupés ou construits ou acquis depuis plus de 15 ans peuvent être vendus à toutes personnes morales de droit privé avec conservation du bail lié à l'APL jusqu'à leur départ. Les logements PLS vacants et construits de plus de 15 ans peuvent être cédés aux personnes prioritaires (définir) et à défaut à toute personne morale de droit privé. Dans les secteurs SRU, une obligation de réinvestissement des produits de la vente de 50 % est prévue et les logements sociaux vendus continueront à être comptabilisés dans les objectifs SRU pendant 10 ans après la vente. Enfin la loi encadre la création de nouvelles sociétés de vente dont l'objet social est d'acquérir et entretenir pour vendre les biens des OPH, des sociétés HLM, des SEM agréées et MOI.

Pascal GAREAU, Directeur juridique de l'USH

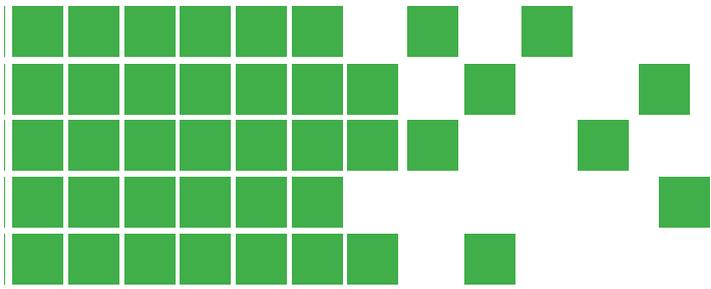
### Le modèle économique du logement social en France :

2 ressources intégralement investies pour produire et réhabiliter du logement

- L'autofinancement
- La trésorerie dégagée de la vente HLM (8 600 en 2017)

Avec la baisse de l'APL et le passage de la TVA de 5,5 % à 10 % prévus dans la loi de finances 2018, l'autofinancement d'exploitation se voit directement impacté de 1,5 md d'euros en 2018. Pour 2020, on ne mesure pas encore l'impact

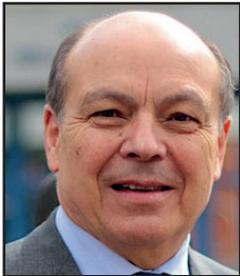
total mais les projections portent sur un déficit de 2 mds d'euros. Des mesures d'accompagnement ont été proposées aux bailleurs comme l'allongement de la dette ou l'augmentation de la vente HLM. Toutefois, ces mesures peuvent en réalité avoir un coût caché important (emprunt plus long, mise en place d'une nouvelle organisation autour de la vente et la commercialisation de logements chez les bailleurs etc.)



# Atelier 3

## La loi Elan et les enjeux de production

La table ronde proposée avait pour objectifs de partager, du point de vue des différents intervenants, les enjeux qu'ils identifient sur leur territoires respectifs au regard des nouveautés introduites par la loi Elan. Par ailleurs les débats ont également porté sur un point spécifique de la loi qui prévoit le regroupement des organismes HLM.



« Pour faire face aux enjeux de réponse aux besoins de la population et de déblocage des parcours résidentiels, notre collectivité impose par des décisions politiques la maîtrise de la production. Cela passe par une meilleure répartition de l'offre et la maîtrise du foncier. La loi Elan ne doit pas venir balayer tout ce que la collectivité a mis en place mais plutôt aider à le renforcer. Sur le regroupement des bailleurs sociaux, cela permet de redonner de la force et de la cohérence pour intervenir, mais l'enjeu de proximité nécessaire à l'activité de gestionnaires et d'aménageurs ne doit pas être oublié. Il ne faut pas abîmer le rapport de confiance établi avec des interlocuteurs locaux. »

**Christian DUPESSEY, Maire d'Annemasse et Président d'Annemasse Agglo**



« Le territoire connaît de forts enjeux de rééquilibrage et de renouvellement urbain (augmentation forte de la production). Le contexte actuel interroge sur la capacité des organismes à y faire face, et alors même que la collectivité vient de signer un pacte financier avec l'Etat qui contraint les investissements. »

**Bertrand BUTTET, Directeur habitat et politique de la Ville, Clermont-Ferrand Métropole**



« La richesse du texte rend la volonté de l'Etat peu compréhensible. Il y a une contradiction avec l'injonction de construire plus et la réduction des moyens pour le faire. »

**Gilles COURTEIX, Président de la Fédération Française du Bâtiment**



« Les enjeux sur la Métropole portent sur le rééquilibrage de l'offre, la réponse aux besoins de l'ensemble des segments de la demande et l'attention à l'évolution des niveaux de marché. Pour cela la collectivité investit fortement dans la thématique logement et habitat (1/3 de ses investissements). Concernant la loi Elan, le premier constat porte sur la nécessité de faire une pause législative dans les domaines de l'habitat et du logement, pour créer le choc de l'offre, il convient de laisser les opérateurs travailler. Toutefois, des apports intéressants portent sur la fluidification, la mise en comptabilité des documents d'urbanisme avec le droit du sol et l'encadrement des recours. Sur le regroupement des organismes, il convient d'optimiser la présence territoriale tout en veillant à garder de la proximité. »

**Michel LE FAOU, Adjoint au Maire de Lyon et Vice-président de la Métropole de Lyon**



« L'activité est en baisse du fait de la révision du PLU, mais aussi l'augmentation des recours contre les permis de construire ou encore l'approche des élections municipales qui peut constituer un frein pour certains maires. Face aux recours, la loi Elan est donc attendue. Par ailleurs, les solutions proposées en termes d'accessibilité, ou les moyens dédiés à la revitalisation des cœurs de villes, constituent de réelles avancées. En revanche, il manque un encouragement plus fort aux maires bâtisseurs avec des mesures fiscales et des ressources complémentaires pour accompagner la production de logement. Egalement, les mesures visant à permettre aux collectivités de plafonner les loyers sont dangereuses. »

**Philippe LAYEC, Administrateur de la FPI Région lyonnaise et Directeur régional SPIRIT Immobilier**



« Les bailleurs ont réussi à faire face aux périodes difficiles précédentes en s'adaptant et continueront au nom de leur responsabilité et obligation de loger des ménages et d'être présents pour leurs locataires. Les partenariats avec tous les acteurs avec des projections pluriannuelles sont pour cela une piste intéressante. »

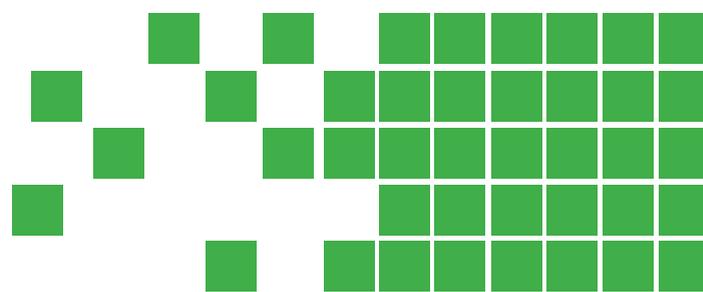
**Guy VIDAL, Président de l'AURA-HLM**



« La loi Elan est un des volets de la stratégie logement du gouvernement qui est à lire dans cet ensemble et avec une perspective à long terme. Il est vrai que la modification continue des dispositifs ne facilite pas leur compréhension par les investisseurs. Sur la baisse de la production, le Préfet de Région a entendu les inquiétudes et les a fait remonter au Ministre. »

**Patrick VAUTERIN, Directeur Adjoint DREAL Auvergne-Rhône-Alpes**

# Atelier 3



## Loi Elan et enjeux de la vente HLM

Cette table ronde avait pour objet de confronter les attendus fixés par la loi en termes de vente HLM avec les exigences de renforcement de la production et de la planification locale, et d'interroger la mise en œuvre concrète pour les atteindre.



« 40 000 logements c'est 1 % du parc social. Par ailleurs, la loi Elan vient faciliter l'atteinte de cet objectif. En revanche, il conviendra d'être vigilant à ce que les plans de vente intégrés dans les CUS fassent bien l'objet d'échanges partenariaux entre l'Etat, les bailleurs et les EPCI (notamment pour que l'offre locative sociale reste en nombre suffisant au regard des objectifs des PLH et de la loi SRU). Egalement, les ventes proposées devront constituer un parcours résidentiel positif pour les ménages, ne les mettent pas en difficulté et soient bien des logements de qualité. »

**Christine GUINARD, Adjointe au DTT du Rhône**

« Les relations étroites avec les bailleurs permettent d'être dans un processus de concertation et de confiance dans un objectif commun de parcours résidentiel des ménages. Les incitations de la loi Elan sont donc perçues positivement. En revanche, les objectifs assignés sur la capacité d'investissement des organismes restent à démontrer. Il y a aussi des craintes sur le décalage temporel et ses effets sur la dynamique de production et la qualité de gestion du parc. »



**Patrice DUNAND, Maire de Gex et Vice-président de la Communauté de Communes du Pays de Gex**



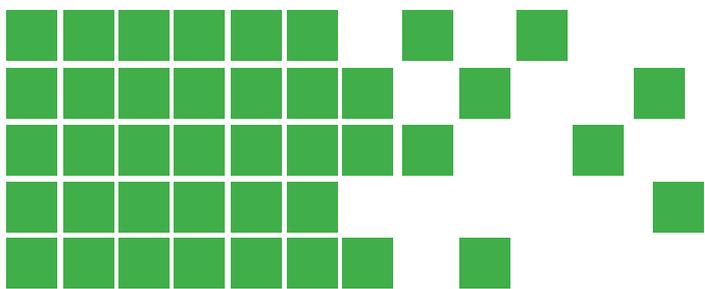
« La vente est présentée comme une solution financière et comptable aux équilibres de pertes d'exploitation via un effet mécanique qui n'est pas évident à différents niveaux : d'une part dans les territoires présentant une vacance locative importante (pas de demande) et d'autre part parce que la vente nécessite la mise en place d'une organisation et de moyens adaptés qui représentent autant de nouveaux coûts d'exploitation. L'acte de vente choisi doit être considéré comme un outil et non comme une solution. La vente ne doit pas être standardisée mais doit être professionnelle pour permettre d'assurer la continuité du rapport aux habitants et à la copropriété. Enfin, la perte d'autofinancement est immédiate et le patrimoine va décroître, ce qui amènera les bailleurs à faire des choix entre l'offre nouvelle et la réhabilitation, avec le risque d'avoir un patrimoine qui se dégrade et devient donc moins vendable ou de mettre le primo accédant en difficulté à qui il faudra racheter le bien etc. Tous les paramètres doivent être pris en compte car la vente ne peut pas s'improviser. »

**Marc GOMEZ, DG de Dynacité et Vice-président de l'AURA-HLM**

« La vente HLM est une activité complexe et longue. Action Logement a créé une nouvelle filiale dotée de moyens conséquents (1md d'euros de fonds propres) pour acheter des immeubles entiers aux bailleurs, réaliser les travaux nécessaires à la bonne qualité des logements, puis les vendre aux locataires occupants. Les bailleurs pourront rester maîtres de la gestion du bien vendu. Par ailleurs, Action Logement va développer une méthodologie pour accompagner les locataires en place à devenir de nouveaux propriétaires jusqu'au plan de financement. »

**Nicolas BONNET, Directeur Régional Action Logement Service Auvergne-Rhône-Alpes**





# Atelier 3

## Loi Elan et avenir des territoires en mutation

Cette table ronde avait pour objectifs de partager sur les impacts et apports de la loi Elan du point de vue des territoires en mutation (ou détendus).



« Pour répondre aux enjeux des territoires détendus, la loi Elan offre un champ d'investigation important qui nécessitera un temps d'adaptation pour en comprendre tous les mécanismes. Toutefois, les opportunités sont importantes dans le partenariat avec les collectivités, pour répondre aux besoins de développement d'une offre accompagnée et de services aux habitants. Pour cela, une adaptation des organismes est nécessaire, mais nécessite de trouver le bon modèle économique avec un autofinancement suffisant pour continuer à construire et à entretenir le patrimoine. »

**Fabrice HAINAUT, Directeur Général d'Ophis et Secrétaire de l'AURA-HLM**

« La création de la nouvelle association régionale à l'échelle Auvergne-Rhône-Alpes a permis de mettre davantage en avant les spécificités de ces territoires et l'enjeu d'en faire un sujet partagé, alors même que les situations rencontrées peuvent être différentes. Le contexte actuel de réduction des moyens fait davantage ressortir la nécessité de se structurer. »

**Marie-Laure VUITTENEZ, DG de Métropole Habitat Saint-Etienne et Vice-présidente de l'AURA-HLM**



« L'enjeu essentiel porte sur l'aménagement du territoire, sans quoi on ne peut pas parler de logement. Le risque d'une France à deux vitesses, de fractures territoriales est réel. »

**Bruno PEYLACHON, Maire de Tarare**

« La régulation de l'offre privée et sociale est capitale. Il convient de lutter contre le phénomène de parc à deux vitesses et de recentrer sur des évolutions en lien avec des projets urbains. »

**Patrice RAINERI, Responsable du service habitat, Saint-Etienne Métropole**



« la question de l'aménagement est capitale puisqu'on ne peut pas parler de l'habitat, si on ne parle pas des habitants, de leur mobilité, de leur emploi etc. Les polarités secondaires ne doivent pas être oubliés dans les dispositifs. Pour cela, la capacité pour les bailleurs à être aménageurs est capitale, d'autant que dans nos territoires la question de l'ingénierie est importante. »

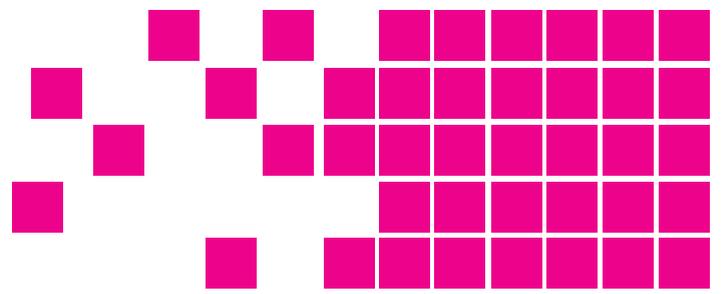
**Laurent VACHER, Responsable du service urbanisme et habitat, Conseil Départemental de l'Allier**

« Il y a trois enjeux pour les territoires détendus : la revitalisation des centres bourgs, les copropriétés fragiles et la démolition et la réhabilitation du parc. Concernant la démolition, des moyens ont été obtenus à hauteur de 1,4 million d'euros pour démolir 400 logements en 2018. Egalement, les bailleurs pourront dans le cadre des ORT être opérateurs de requalification du parc privé et donc émerger sur les fonds ANAH (dans l'attente d'un décret et d'un vote au CA de l'ANAH). »

**Patrick VAUTERIN, Directeur Adjoint DREAL Auvergne-Rhône-Alpes**



# Atelier 4



## LOGEMENT ABORDABLE ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT : REGARDS CROISÉS EUROPÉENS

### Le logement abordable en Europe

#### Qu'est ce que la notion de logement abordable à l'échelle européenne ?

Au niveau européen on distinguait le logement social (dit abordable) et le logement privé. Cette définition a évolué au regard des priorités des Etats et de la place que prend ce sujet dans les politiques européennes. Le financement et la régulation du logement social reposent sur quatre branches autonomes du droit communautaire : les enjeux de concurrence (aides de l'Etat), le marché intérieur (agrément HLM national et taux réduits de TVA) ; les marchés publics (égalité de traitement entre opérateurs et coopérations public/privé) ; la zone euro (gouvernance économique et de surveillance des marchés du logement). Sur la base de ces quatre grandes branches, des recommandations sont faites tous les ans aux Etats membres et impactent les politiques internes du logement.

#### Quels en sont les effets dans les politiques internes des Etats membres ?

Aux Pays-Bas, les conséquences ont été de

fixer des loyers en fonction des revenus ; en Suède de déréglementer les loyers et le parc public ; au Royaume-Uni, d'assouplir les règles en matière d'urbanisme ; en Espagne de développer une offre locative et en France de considérer que la politique en faveur du logement était trop coûteuse et inefficace. Parallèlement, l'accès au logement a été considéré comme faisant partie des piliers des droits sociaux fondamentaux de l'Union Européenne suite à la volonté de rééquilibrage social de la politique européenne après le Brexit. Quatre mesures d'application en découlent : une meilleure application de l'acquis de l'Union ; des recommandations sociales aux Etats-membres ; des financements UE dédiés (EFSI, Plan Juncker, BEI) et un tableau de bord social (sur l'emploi et le logement).

#### Quelles politiques sont menées aujourd'hui ?

D'une manière générale, après la crise de 2008, on a observé une baisse de la construction de logements sociaux et le développement de politiques internes en faveur de la banalisation et de la



**Laurent GHEKIERE**  
Directeur des affaires européennes  
Représentant auprès de l'Union  
Européenne de l'USH

rationalisation du secteur. Trois Etats en particuliers ont pris des mesures de ce type : l'Allemagne, le Royaume-Uni et les Pays-Bas. Ces trois Etats ont changé depuis de posture et ont pris des mesures en faveur du développement du secteur du logement social. A l'inverse, la France qui n'avait pas été touchée par la crise de 2008, grâce à un financement administré hors marché (Livret A – Action Logement), un modèle économique particulier (loyers d'équilibre + APL) et une régulation publique forte (encadrement législatif, continuité financière, mutualisation, contrôle) est en train de revenir en arrière en raison de mesures purement budgétaires et sans logiques politiques (Loi de finances 2018 et Loi Elan).

La Fabrique de la Cité est un lieu de débat, de réflexions créé en 2010 à l'initiative du groupe VINCI, pour faire travailler ensemble tous ceux qui participent à la construction ou à la reconstruction de la ville de demain : urbanistes, architectes, entrepreneurs, start-ups, chercheurs... 4 grands éléments guident ses actions :

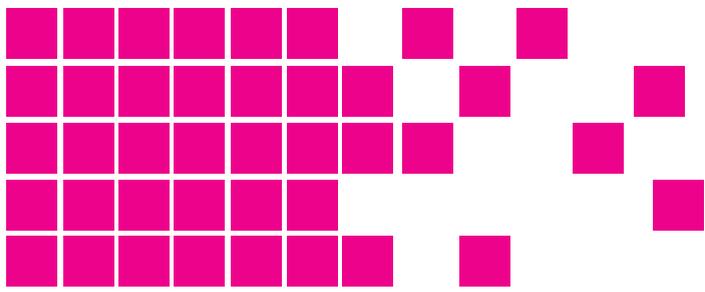
- Détecter : mener une veille active afin de détecter les innovations et problématiques urbaines ;
- Décrypter : identifier et comprendre les signaux faibles qui feront les grandes tendances de la ville de demain ;
- Débattre : réunir des acteurs urbains qui autrement ne se parleraient pas, mobiliser l'intelligence collective ;
- Diffuser : communiquer sur nos projets et faire rayonner nos travaux.



**Marie BALÉO**  
Responsable des  
publications de la  
Fabrique de la Cité

Extrait des monographies issues de l'étude réalisée par la Fabrique de la Cité : A la recherche du logement abordable, un défi européen.

**Paris** : caractéristiques du territoire : densité, prix élevé de l'immobilier, peu de foncier disponible – Pistes avancées : conversion de bureau et réversabilité des biens - Une réflexion intégrant logement et mobilité et une stratégie de construction d'une métropole polycentrique : tels sont peut-être les seuls leviers de redéveloppement d'une offre de logement abordable à Paris.



# Atelier 4

**Munich** : caractéristiques du territoire : prix de l'immobilier élevé, faible construction, périurbanisation et enjeux des coûts de la mobilité – Pistes avancées : c'est avec une vision élargie de la question du logement abordable, étendue à la question des mobilités du quotidien, et dépassant le cadre municipal pour prendre une envergure métropolitaine et régionale, que Munich pourra espérer enrayer la pénurie de logement.

**Bordeaux** : enjeux à faire revenir en centre-ville des jeunes familles – Pistes avancées : éviter la péréquation du concept des volumes capables développé par la Métropole (habitable aux normes, directement habitable, avec tous les équipements nécessaires - raccordement à l'eau, l'électricité, évier, toilettes - mais dont l'achèvement est à la charge de l'acquéreur), en favorisant des logements mitoyens plutôt que détachés et des façades simples et en utilisant lorsque c'est possible du foncier peu cher.

**Londres** : caractéristiques du territoire : attractivité, pas de système de financement de la construction de logement peu cher, zone périphérique non constructible Ceinture verte – Pistes avancées : réformer la fiscalité locale pour donner à la Métropole les ressources nécessaires au développement de sa propre production de logement

abordable et permettre la construction de logements dans un rayon de 800 m autour de toutes les stations de métro situées dans la ceinture verte.

**Berlin** : caractéristiques du territoire : 80 % de locataires, forte attractivité, peu de foncier disponible, pas d'offre locative peu chère. Pistes avancées : volonté politique, protection des locataires, révision du déconventionnement massif du logement social.

**Stockholm** : caractéristiques du territoire : « logement pour tous » proposé par la municipalité avec liste d'attente – pénurie, développement d'un marché noir des contrats de location – Pistes avancées : construire vite et moins cher par des méthodes de standardisation et lever le tabou de l'instauration de plafonds de revenus.

**Varsovie** : caractéristiques du territoire : 80 % de propriétaires, difficultés d'accès aux crédits – gentrification – secteur locatif fragile et peu réglementé – Pistes avancées : endiguer la hausse des loyers et développer le stock de logement locatif municipal à destination des ménages à faibles revenus.

Pour l'ensemble des cas étudiés, on ne peut pas proposer de solution miracle mais le constat peut être partagé qu'une méthodologie créée avec toutes les parties prenantes permet de trouver ensemble des pistes de solutions.

## Points de vue des acteurs en Auvergne-Rhône-Alpes



**Bertrand BUTTET**  
Directeur habitat et politique  
de la Ville, Clermont-Ferrand  
Métropole

« Le logement abordable réside dans la stratégie des élus et la politique de l'habitat. Différents outils sont mis en place par la collectivité : AMI logement d'abord, EPFL, charte du développement durable pour agir sur les charges etc. Toutefois, pour répondre à ces enjeux, tous les acteurs doivent travailler ensemble sur des solutions. Toutefois, des inquiétudes portent sur les capacités actuelles du logement social avec la RLS et la baisse de la TVA qui ne pourront être compensées par la Métropole. »



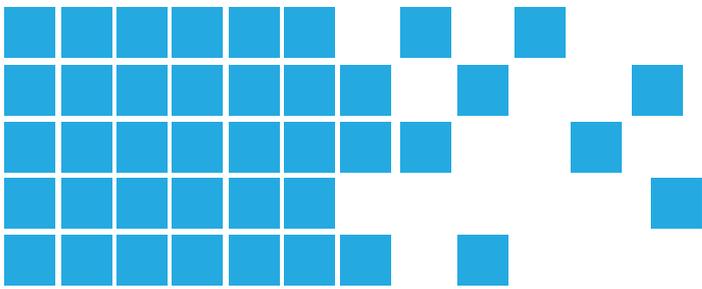
**Philippe LAYEC**  
Administrateur de la FPI Région  
lyonnaise et Directeur régional  
SPIRIT Immobilier

« La notion de logement abordable doit se lire à travers le prix de vente qui doit pouvoir se trouver en-dessous du prix du marché. Par ailleurs, il ne faut pas négliger non plus ce que représentent les charges (énergétiques, etc.). Le coût de la mobilité en fait pleinement partie. Même s'il n'y a pas de solution miracle, il est évident que personne ne peut agir seul : il faut travailler ensemble promoteur/bailleur, entre privé/public. Il y a des connaissances complémentaire pour imaginer un système plus efficace de logement abordable. Il convient aussi de s'extraire de la logique purement expérimentale qui coûte en plus très chère en communication. »



**Marielle CHAMPENIER**  
Directrice Générale de Logidôme

« En premier lieu, il convient de rappeler que les situations sont incomparables d'un territoire à l'autre. Également, la question logement abordable ne peut pas se réduire à la production. Les loyers proposés s'avèrent être 25 % trop chers par rapport aux besoins des ménages. Il nous donc faut penser une production moins chère, mais la solution n'est pas évidente. On essaye donc de travailler sur le prix du foncier, sur la conception de logement (surface), tout en conservant l'enjeu de qualité. Des choix sont nécessaires dans l'optimisation des montages, la vente etc. On travaille également à partir de « cibles » en se demandant pour quel type de client les logements doivent être abordables. Il convient de les identifier par rapport à leur pouvoir d'achat et la part de leur budget qu'ils peuvent consacrer au logement. A partir de là, on tente de penser la mécanique inverse pour construire un logement abordable pour ce public. »



## Les actes du Réseau



**Flora DOUHERET-SENET**

**Etudiante à l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble – Master Villes Territoires et Solidarités, Développement territorial, politiques urbaines et développement durable.**

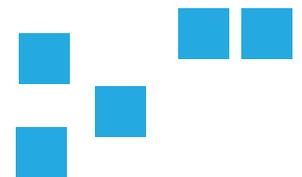
Depuis quelques années, l'AURA-HLM sollicite l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble et propose aux étudiants une expérience opérationnelle permettant une collaboration pertinente entre le monde universitaire et celui des acteurs de l'habitat. Afin de revenir sur la richesse de chaque séance du Réseau,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

Lors de la rencontre du Comité d'Orientation du Réseau des Acteurs de l'Habitat Auvergne-Rhône-Alpes du 22 janvier 2019, les membres en présence ont décidé de décerner, à l'unanimité, le « Prix spécial du Comité d'Orientation du Réseau Local des Acteurs de l'Habitat AURA » pour la qualité des travaux de restitution produits, à Flora DOUHERET-SENET.

Etudiante à Sciences Po Grenoble depuis 2015, Flora DOUHERET-SENET a participé à la rédaction des Actes de la séance du 29 mai 2018 sur les enjeux de la mise en oeuvre du logement d'abord, et de la séance du 30 novembre 2018 sur la transition numérique : enjeux et défis pour les acteurs locaux.

L'AURA-HLM profite de cette occasion pour remercier l'IEP de Grenoble, et en particulier Bernard HOFMANN, qui assure l'articulation entre les 2 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.

# Programmation 2019



**1**

MARDI 2 JUILLET . 14H -17H  
QUOI DE NEUF CHERCHEURS  
POLITIQUE DE LA VILLE : QUELLE PLACE POUR L'HABITER ?

L'Union Sociale pour l'Habitat et la Banque des Territoires soutiendront l'AURA-HLM pour la tenue des ateliers 2019.

**2**

JEUDI 10 OCTOBRE . 14H -17H  
IMPACT SOCIAL ET TERRITORIAL DES ORGANISMES HLM



**3**

MARDI 10 DECEMBRE . 14H -17H  
LA VENTE HLM : QUELLE PRISE EN COMPTE  
DANS LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ?

