



Programme 2019

Les Journées Débat
Les Rencontres sur site
Les Ateliers du réseau

L'édito

Les organismes Hlm relèvent de multiples défis, que ce soit en matière de construction, de services et de coûts d'usage. Ils sont également présents sur plusieurs fronts pour améliorer le cadre de vie de leurs locataires : la gestion urbaine de proximité, la tranquillité, le lien social, l'insertion par l'économie. Ils peuvent le faire car ils portent en eux des valeurs de partage, de vivre ensemble, de solidarité et d'ouverture.

Notre réseau agit comme une caisse de résonance et souligne leur mission d'intérêt général, même si elle se heurte à des contraintes budgétaires, en partie dues à la raréfaction des aides publiques et à la mise en œuvre de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS).

L'utilité sociale des organismes Hlm n'est plus à démontrer et les actions de développement social et urbain qu'ils mènent sur les territoires avec les partenaires, notamment dans le cadre de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), illustrent pleinement leur volonté d'agir au plus près des préoccupations des habitants.

A ce titre, notre réseau salue les acteurs associatifs et les partenaires publics qui contribuent, aux côtés des organismes, à la réussite des actions au service des locataires.

En outre, la loi Evolution du Logement, de L'aménagement et du Numérique (ELAN) ouvre de nouvelles pistes et de nouveaux défis sont à relever.

C'est dans ce sens que le conseil d'administration a construit ce programme 2019 qui abordera :

- Le concept d'habitat inclusif précisé par la loi ELAN pour apporter des réponses adaptées aux personnes âgées dans leur logement ;
- Le passage d'une politique d'accompagnement à une politique d'inclusion sociale pour prévenir les ruptures auxquelles peuvent être confrontés les ménages fragiles ;
- L'habitat de demain et son inscription dans la ville durable en collaboration avec BAT'IM Club ;
- Le développement d'actions dans les territoires détendus ou dans les quartiers prioritaires pour renforcer leur attractivité et leur image.

Echanger, capitaliser pour apporter les meilleures réponses à l'amélioration de la qualité de vie de nos locataires, telle est l'ambition de notre réseau et je vous invite à venir, nombreux, nous rejoindre en 2019.

Joël GUILLOUX, Président

Les Journées Débat : Elles sont ouvertes à tous, et réunissent des bailleurs, des élus, des chercheurs, des professionnels, des représentants de l'administration et des collectivités territoriales. Elles permettent la confrontation des points de vue, dans le double but d'améliorer la compréhension des évolutions sociales et urbaines contemporaines et d'engager une réflexion collective sur les impacts de ces changements pour des organismes.

Les Rencontres sur site : Ouvertes aux adhérents, elles privilégient la découverte d'expériences locales à travers des visites d'opérations et de chantiers et la rencontre des équipes terrains.

Les Ateliers du réseau : Ils sont mis en place sur l'initiative des adhérents et portent sur un thème émergent ou en forte évolution.



Les 4 Journées Débat

- | | |
|-------------|---|
| 28 mars | Choisir de rester vieillir au domicile : quel rôle l'organisme peut-il jouer ? |
| 6 juin | Prévenir les ruptures pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers : passer d'une politique d'accompagnement à une politique d'inclusion sociale |
| 17 octobre | Développer l'habitat de demain dans les territoires : rôle du DSU en articulation étroite avec les concepteurs – en collaboration avec BAT'IM Club |
| 26 novembre | Créer de l'attractivité dans les quartiers prioritaires ou dans les territoires détendus : comment transformer l'horizon ? |

Journée-Débat

28 mars 2019

MY BOAT

Parc de la Villette – Porte de Pantin
Paris

Choisir de rester vieillir au domicile : quel rôle l'organisme peut-il jouer ?

Pilote : ALFI

Donner le choix au locataire âgé de rester vivre dans son logement dans les meilleures conditions possibles questionne le rôle que les bailleurs sociaux peuvent jouer dans cet accompagnement au vieillissement. Quel type d'habitat les organismes Hlm peuvent-ils proposer pour qu'il soit adapté aux besoins actuels de la personne âgée (bâti, services proposés), qu'il réponde à l'évolution de sa situation (ex : logement et services évolutifs, diversification des produits/logements) et qu'il soit inclusif permettant à la personne de rester vivre et vieillir dans la cité (logement accessible, proximité de commerces, contact avec les autres générations, etc.).

Environ 30 % du parc est occupé par des personnes de plus de 60 ans, avec une perspective de croissance dans les 10 prochaines années. Apporter des solutions adaptées aux personnes âgées dans le parc constitue un sujet de préoccupation des équipes des organismes et plusieurs réponses sont d'ores et déjà mises en œuvre. De nombreux bailleurs donnent aux locataires des possibilités d'adaptation de leur logement, organisent des services, proposent des logements accompagnés, etc...

De nouvelles perspectives s'ouvrent avec la loi Elan. L'ensemble des bailleurs sociaux pourront en effet signer des conventions pour fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant ainsi à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. Ces services incluent par exemple : la veille, l'accompagnement aux démarches des locataires âgés ou en situation de handicap.

La notion d'habitat inclusif est également précisée par la loi Elan, comme un habitat destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé et assorti d'un projet de vie sociale et collective défini par un cahier des charges national.

Au vu de l'évolution des textes réglementaires, cette journée permettra de présenter le concept d'habitat inclusif et d'en comprendre ses déclinaisons.

La journée sera l'occasion également de présenter et d'échanger sur des pratiques d'accompagnement innovantes, sur des modèles d'habitat accompagné (ex : maison Marianne) ou sur des partenariats (associations, mutuelles, gestionnaires d'établissement) mis en œuvre par les bailleurs sociaux pour favoriser le soutien au domicile des locataires âgés, dans le respect de leur choix de vie. Ces présentations permettront notamment de débattre sur le service rendu au locataire, les implications chez le bailleur social (création de nouveaux services ? de nouveaux métiers ?), le modèle économique de ce type de services et/ou d'habitat.

Journée-Débat

6 juin 2019

MY BOAT

Parc de la Villette – Porte de Pantin
Paris

Prévenir les ruptures pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers : passer d'une politique d'accompagnement à une politique d'inclusion sociale

Pilote : APES – Action Logement

Au cours de cette journée, nous adopterons deux angles d'approche : les logiques d'inclusion sociale d'une part et l'approche d'augmentation du reste à vivre des locataires d'autre part.

Les politiques d'accompagnement des personnes vulnérables dans le logement ont souvent oscillé entre des logiques collectives et des logiques individuelles. Plus qu'un toit, le logement présente des caractéristiques d'inclusion sociale : une ressource, un ancrage sur un territoire, un repère identitaire.

L'accompagnement dans le logement ne se joue pas uniquement pendant la vie du bail, mais il intervient dès l'attribution, au moment de l'enquête pré-CAL. Comment anticiper l'arrivée de personnes vulnérables dans les immeubles d'habitation, notamment dans certains quartiers déjà fragiles ? Comment mieux travailler sur le moment de l'attribution ? Quels métiers spécifiques de la gestion locative à développer et quelle articulation avec les métiers du développement social urbain ? Vers quelles compétences faire évoluer les métiers des conseillères en économie sociale et familiale (CESF) ?

Certaines résidences se composent d'une majorité de locataires en-dessous du seuil de pauvreté, sur des territoires également fragiles. Un accompagnement adapté doit inclure une approche d'amélioration du reste pour vivre des ménages : réduction de charges liées au logement, réduction des coûts liés à la consommation alimentaire et consommation de services.

La notion d'économie de partage se développe un peu partout et dans de nombreux domaines de la vie quotidienne : via les échanges, la récupération.... Avant toute notion purement financière, l'économie de partage a comme objectif de redonner de la valeur aux personnes et remettre l'individu, sa richesse humaine, ses savoirs et ses compétences au centre d'un réseau de partage et de solidarité.

Comment consommer moins, optimiser les ressources en réduisant les impacts environnementaux ? Comment favoriser le capital social (rapprocher les individus le temps d'un trajet, le temps d'un échange...) ? Quelle est ou pourrait-être la place d'économie de partage et comment la diffuser dans les quartiers ? Au travers des achats groupés, de la réduction de certains postes de dépenses dans les espaces communs, de la sensibilisation aux économies de charges locatives..., quels champs des possibles côté bailleur pour avoir un impact sur le pouvoir d'achat des locataires ? quelles sont les réflexions et nouvelles pratiques au sein des organismes ? quelles innovations chez les bailleurs, et quels exemples trouver ailleurs ? quelle modélisation possible de l'économie partagée dans les quartiers ?

La journée propose une réflexion et une présentation de dispositions mises en œuvre d'une part pour accompagner les locataires vulnérables et prévenir les ruptures dans le logement et dans le quartier, d'autre part pour favoriser les économies de partage. Les interventions permettront de dégager les conditions de réussite de l'ensemble de ces dispositions.

Journée-Débat
17 octobre 2019

Paris - Lieu précisé ultérieurement

Développer l'habitat de demain dans les territoires : rôle du DSU en articulation étroite avec les concepteurs

Pilote : APES - Action Logement
Co-organisation avec BAT'IM Club

Conscient des évolutions sociétales, l'ensemble des acteurs de la ville ne construisent plus les logements d'hier comme ceux de demain.

Les maîtrises d'ouvrages sont de plus en plus confrontées à des appels à projets innovants où elles doivent prendre en compte les modes d'habitat de demain et leurs inscriptions dans la ville durable.

Les collectivités territoriales prennent conscience du rôle des bailleurs à l'échelle du territoire et souhaitent que ces derniers s'inscrivent pleinement dans leur stratégie territoriale.

Pour répondre à cette demande, une nouvelle stratégie organisationnelle se dessine au sein des sociétés immobilières où le triptyque maîtrise d'ouvrage, gestion locative et service de développement social et urbain (DSU) œuvre de concert pour offrir des formes d'habitat innovantes.

Cet habitat induit un nouveau mode de service qui sollicite le DSU pour accompagner les bailleurs dans les stratégies patrimoniales. En lien avec la maîtrise d'ouvrage, le DSU renforce l'argumentaire du projet de construction auprès des collectivités et des élus avec une vision du mode d'habiter qui rassure les collectivités.

Ainsi, un nouveau système d'acteurs se met en place reposant sur la confrontation de cultures professionnelles et de manières de faire distinctes au service du bien commun.

Comment anticiper au maximum les modalités futures de fonctionnement d'un immeuble de logements locatifs familiaux ou d'une résidence avec des services (exemple : résidence intergénérationnelle, habitat participatif...) ? en améliorer le fonctionnement, en réduire les charges... ? favoriser le vivre ensemble dans une résidence immobilière aux caractéristiques d'occupation nécessairement mixtes ?

Quelle plus-value du DSU pour rassurer les élus : de la valorisation des savoir-faire spécifiques des bailleurs sociaux aux connaissances des besoins des usagers et des enjeux des territoires ? Comment les filières métiers se sont-elles mises au service des projets pour anticiper les conditions d'habitabilité, favoriser une bonne occupation et des usages adaptés des résidences ? Comment renforcer la place des locataires en amont dans la construction du cahier des charges de la conception ? Quelles conditions réunir pour réaliser des locaux communs résidentiels qui ont une utilité sociale avérée ?

Journée-Débat
26 novembre 2019

Paris- Lieu précisé ultérieurement

Créer de l'attractivité dans les quartiers prioritaires ou dans les territoires détendus : comment transformer l'horizon ?

Pilote : Pas-de-Calais habitat

Les quartiers prioritaires connaissent un certain désamour de la population française en âge de se loger, alors que de l'intérieur, les habitants des quartiers disent très largement apprécier leur logement et trouvent leur quartier agréable.

Que ce soit en territoire tendu, ou détendu, les demandes de logement sont plus faibles pour les quartiers prioritaires, et l'image négative y est, inversement, forte.

Les patrimoines situés dans les quartiers de territoires détendus sont doublement pénalisés, marqués par des marchés privés et publics du logement en concurrence et par une offre quantitativement supérieure aux besoins réels, proposant un produit logement qui peine à répondre qualitativement à la demande. Nombreux bailleurs dont les patrimoines se situent plus ou moins dans les territoires de la « diagonale du vide » où les taux de vacance peuvent atteindre 20 %, font face à des difficultés à les entretenir, maintenir et les rendre plus attractifs.

Les investissements nécessaires apparaissent parfois démesurés, au regard de la faible demande pour ces territoires.

Plusieurs types de solutions sont mises en place pour traiter la vacance en territoire détendu. Elles visent notamment à mettre le parc en adéquation avec les demandes plus présentes dans ces territoires (personnes âgées par exemple), à adopter des modes de gestion et de suivi de la vacance spécifiques ou à améliorer la qualité de service et développer la relation client pour rendre leur offre et leur expérience client plus attractives.

Notre réseau propose de faire témoigner des organismes et des collectivités sur les enjeux et retours d'expérience. A quelles conditions peut-on adapter le patrimoine, le rendre plus attractif ? A quels besoins habitat /environnement /services peut-on et doit-on répondre dans ces territoires à faible demande ou dans les secteurs dépréciés des grandes agglomérations ? Comment améliorer des espaces de proximité qui peuvent faire la différence dans la logique de choix des demandeurs ? Communique-t-on suffisamment et de quelle manière pour présenter ces produits locatifs ?

Au travers de ces questionnements, quels sont les nouveaux modèles économiques à l'œuvre ?

La journée sera consacrée à présenter l'état des réflexions et des expériences pour créer de la richesse dans les patrimoines les moins attractifs, à en identifier les conditions de réussite.



Les ateliers et les journées visite en 2019

Un atelier ouvert aux adhérents sera proposé courant 2019

- La copropriété mixte, quelles modalités de vivre ensemble pour les accédants ? (1001 Vies Habitat)

En fonction des sujets d'intérêt à approfondir lors des journées-débat, un autre atelier ou journée visite pourra être proposé aux adhérents.



Le conseil d'administration d'Habitat Social pour la Ville

1001 Vies Habitat, Alfi, Antin Résidences, Aorif, Apes-Action Logement, Arpej, Batigère en Ile-de-France, CDC Habitat, Clésence - Action Logement, Emmaüs Habitat, ICF Habitat, ICF Habitat Nord-Est, Immobilière 3F, Le Foyer Rémois, Paris Habitat, Seine-Saint- Denis Habitat, Trois Moulins Habitat, Union sociale pour l'habitat, Valophis

Consultez notre site, il vous informera sur la vie du réseau, les comptes rendus des journées-débat

habitat-social-ville.org



Les tarifs d'adhésion

| | |
|--|---------|
| Patrimoine de moins de 5.000 logements | 600 € |
| Patrimoine compris entre 5.000 et 10.000 logements | 1.100 € |
| Patrimoine compris entre 10.000 et 20.000 logements | 1.800 € |
| Patrimoine compris entre 20.000 et 50.000 logements | 2.200 € |
| Patrimoine compris entre 50.000 et 70.000 logements | 2.500 € |
| Patrimoine compris entre 70.000 et 100.000 logements | 3.000 € |
| Patrimoine de plus de 100.000 logements | 3.500 € |
| Personne morale Hlm sans patrimoine | 1.200 € |
| Association Régionale Hlm | 800 € |



Frais de participations aux Journées

Adhérents :

1^{er} participant 200 €, 150 € participants suivants

Non-adhérents :

1^{er} participant 450 €, 250 € participants suivants

Collectivité locale parrainée par un adhérent : 250 €

Association locale parrainée par un adhérent : 200 €

L'adhésion permet d'assister aux journées-débat à tarif préférentiel et offre également un code confidentiel donnant accès à l'espace privé du site (comptes rendus des journées, présentations des interventions...).

[Adhérer en ligne](#)



Nous contacter :

2 rue Lord Byron – 75008 PARIS - Tél : 01 40 75 50 06

secretariat@habitat-social-ville.org