



Programme 2020

Les Journées Débat
Les Ateliers du réseau

L'édito

Chers membres du réseau,

Lors de notre dernier Conseil d'Administration de novembre 2019 vous m'avez élu Président. Je tiens à vous en remercier, en effet c'est pour moi beaucoup d'honneur et de plaisir de poursuivre l'aventure collective d'Habitat Social pour la Ville, réseau animé, porté et présidé pendant plus de quinze ans par notre ami Joel GUILLOUX. Une nouvelle année se présente à nous !

Pour sa troisième année, la RLS et la mise en œuvre de la LOI ELAN vont, avec son lot de nouveautés et de transformations, encore chahuter notre activité et nos métiers, et interroger les champs d'intervention du développement et de l'accompagnement social.

Au moment où les questions sociales n'ont jamais été aussi prégnantes dans la société française et dans le quotidien des ménages logés dans nos résidences, notre réseau, qui s'appuie sur l'ensemble des partenaires, doit être encore plus créatif, imaginatif, et force de proposition auprès des autres métiers (maîtrise d'ouvrage, gestion locative).

Maintenons et renouvelons notre offre de service auprès du management en fondant notre action sur l'observation, l'analyse, le diagnostic, l'innovation et l'expérimentation de toutes les modalités d'accompagnement et de pratiques sociales. C'est l'ADN de ce réseau qui réunit les praticiens du développement social, de tous horizons aux côtés du mouvement professionnel Hlm : chercheurs, universitaires, fondations, collectivités territoriales et locales.

C'est dans ce sens que le conseil d'administration a construit ce programme 2020 qui abordera les thèmes suivants :

- Communication et Développement social urbain : Redorer l'image des quartiers.
- Quel pourrait être l'apport des équipes DSU aux actions visant à améliorer la sécurité et la tranquillité dans les sites complexes ?
- Quel accompagnement des occupants des copropriétés mixtes ?
- Accueillir les jeunes dans le parc Hlm : entre logement abordable et services.

Dès le 30 janvier 2020, nous vous convions à un atelier sur les pratiques collaboratives dans l'habitat social ; l'émergence d'un nouveau cycle de relations entre habitants et organisme Hlm.

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. Le conseil d'administration vous souhaite le meilleur pour 2020 et vous invite à nous rejoindre nombreux !

Hervé LESERVOISIER, 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

26 mars Communication et Développement Social Urbain : redorer l'image des quartiers

4 juin Quel pourrait être l'apport des équipes DSU aux actions visant à améliorer la sécurité et la tranquillité dans les sites complexes ?

8 octobre Quel accompagnement des occupants des copropriétés mixtes ?

26 novembre Accueillir les jeunes dans le parc : entre logement abordable et services ?

Journée-Débat
26 mars 2020
LIEU : LE 253 - PARIS

Communication et Développement Social Urbain : redorer l'image des quartiers

Pilote : ARPEJ

Quartiers populaires et quartiers Hlm sont très souvent confondus dans les stéréotypes des français et renvoient à des images négatives et fantasmées. Selon une étude récente, les personnes portant le jugement le plus négatif (il y a plus de délinquance, il est difficile d'y vivre) sont aussi les plus éloignés de ces quartiers, n'y habitant pas et ne s'y déplaçant pas. Inversement, les avis positifs émanent des habitants et des personnes en proximité qui évoquent, quant à eux, la solidarité, la richesse, le dynamisme et le mérite dans ces quartiers. Le rôle des médias dans cette construction est important. Le rapport annuel de l'ONPV (Observatoire National de la Politique de la Ville) a mis en exergue les différences dans les registres de discours employés dans les médias pour parler des quartiers ; d'une description relativement neutre et factuelle dans la presse régionale, à un traitement plus négatif et sécuritaire dans la presse nationale. S'il existe bien une pluralité de quartiers, il n'est pas juste de se cantonner à une telle dichotomie. Où placer l'objectivité, entre une approche trop bienveillante ou de déni, comme celle de la presse régionale, qui masquerait une partie de la réalité de ces quartiers, et une vision trop négative et stéréotypée dans laquelle très peu d'habitants de ces quartiers se retrouvent ?

Pourtant des améliorations existent bel et bien : la rénovation urbaine a contribué à transformer de manière spectaculaire de nombreux quartiers très spécialisés, en modifiant leur forme urbaine, les voies de desserte, en restructurant les ensembles immobiliers, en favorisant une meilleure intégration de ces quartiers dans la ville, en mettant en place une gestion sociale et de proximité de qualité.

Dans ce contexte en évolution, quel doit être l'engagement des organismes Hlm pour diffuser une communication sur ce qui est fait dans ces quartiers, ce qui avance, les niveaux d'action de leurs habitants et des acteurs professionnels ?

Nous pourrions prendre appui lors de cette journée-débat sur les réflexions et travaux du mouvement citoyen Bleu Blanc Zèbre. Pour changer l'image des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), Guillaume Villemot, co-fondateur du mouvement citoyen Bleu Blanc Zèbre au côté d'Alexandre Jardin, a décidé d'agir de l'intérieur en lançant 15 agences de presse sur le territoire français. Un volet important des actions de l'association qui vise à « corriger l'image dégradée des quartiers » dans les médias en proposant une information objective et complète au sujet de la vie des quartiers à l'échelle nationale. Chaque agence se propose de former des jeunes aux métiers de l'information et de la communication. Le projet de création d'une agence d'information des quartiers vient compléter ce dispositif. Quel pourrait être le partenariat entre les organismes Hlm et ces agences de presse/cette agence de l'information ? Comment mieux et davantage faire connaître ces agences ? Comment prolonger et essaimer ce travail et valoriser davantage les réalisations marquantes dans les quartiers Hlm ? Nous reviendrons également sur les réalisations et les enseignements du festival « Regard 9-3 » coordonné par l'AORIF et porté par 20 bailleurs franciliens en 2019 qui visait à déployer des temps forts culturels dans les quartiers de la Seine-Saint-Denis pour sortir d'une image trop marquée.

Journée-Débat
4 juin 2020
LIEU : LE 253 - PARIS

Quel pourrait être l'apport des équipes DSU aux actions visant à améliorer la sécurité et la tranquillité dans les sites complexes ?

Pilotes : AORIF – PARIS HABITAT - APES – Action Logement

Les problématiques de tranquillité et de sécurité rencontrées sur les quartiers sont d'intensité variable et touchent le patrimoine des organismes Hlm à des degrés divers. S'il s'avère difficile d'estimer aujourd'hui le volume de secteurs concernés, les impacts négatifs sont, eux, bien identifiés : cadre de vie, qualité de service, gestion quotidienne et attractivité de ces quartiers sont profondément affectés, touchant directement les locataires et les personnels de proximité. Les trafics et l'économie parallèle qu'ils génèrent s'accompagnent de violences, de dégradations, de contrôle des allées et venues des habitants, et de phénomènes connexes qui contribuent à la spécialisation du quartier (décrochage scolaire, image...), et rendent difficile la mise en place de solutions satisfaisantes.

Pour garantir d'une part la jouissance paisible des lieux loués (le logement mais aussi les parties communes et les abords), d'autre part la sécurité de leur personnel, les bailleurs mobilisent de plus en plus de leviers : l'accompagnement des personnels de proximité suite à des agressions, la mise en place de systèmes de vidéoprotection, les aménagements au titre de la prévention situationnelle, l'assermentation de personnels de proximité ou l'appel à des équipes de médiation sociale ou d'agents de sécurité privé, les recrutements RH avec des postes développement social urbain et référents sûreté, la mise en place d'outils d'observation pour mieux objectiver et avoir une meilleure connaissance des situations locales, la formalisation de partenariat avec la justice et la police, la contribution aux instances partenariales CLSPD, GLTD...

Ces leviers sont souvent nécessaires, mais pas toujours suffisants. La portée de ces actions, comme leurs impacts en fonction des territoires et de l'intensité des problèmes rencontrés sont ici questionnés. A quelles conditions, le fait d'actionner ces leviers peut-il apporter des résultats satisfaisants ? Quelle coordination d'actions faut-il rechercher pour obtenir des résultats adaptés aux situations locales ? Comment s'appuyer sur les méthodologies de travail appliquées dans le Développement Social Urbain pour parfaire la connaissance des enjeux et besoins du territoire, en lien étroit avec les acteurs locaux et les habitants, pour développer des plans d'actions en mobilisant le mode projet ? Comment renforcer la plus-value de dispositifs et démarches partenariales dans les QPV avec les contrats de villes et leurs volets prévention sécurité tranquillité et sur lesquels sont adossés les conventions de gestion urbaine de proximité ou encore les conventions d'abattement TFPB ? Comment s'assurer enfin de la mobilisation optimale de l'ensemble du spectre d'interventions allant des interventions « sûreté » jusqu'aux réponses à des enjeux connexes comme la réappropriation positive des espaces par les habitants, la mobilisation des ressources du territoire, de ses habitants et des acteurs locaux, les actions de prévention qui permettent de renforcer et d'assoir les actions dans une perspective plus durable ?

Au travers de ces questionnements, nous invitons les participants à réfléchir au décloisonnement des approches, à la diffusion de la thématique dans différents métiers, avec différentes modalités d'interventions. A partir d'exemples concrets, nous allons observer les dynamiques à l'œuvre dans les quartiers où les enjeux de sécurité/tranquillité sont importants.

Journée-Débat

8 octobre 2020

LIEU : Espace CHAPTAL - PARIS

Quel accompagnement des occupants des copropriétés mixtes ?

Pilotes : 1001 VIES HABITAT - APES - Action Logement

Dans un contexte où le gouvernement incite à l'intensification de la vente Hlm, et les collectivités aux rachats de logements dans des programmes en VEFA, les copropriétés mixtes avec des opérateurs Hlm se développent et deviennent, au côté des résidences Hlm historiques, des entités à part entière. Cette montée en régime des copropriétés issues de la vente Hlm, nous oblige à identifier nos enjeux patrimoniaux, à s'interroger sur nos organisations et repenser nos politiques de services pour nos ménages. Quelles modalités d'accompagnement, quel format de concertation, comment former ces ménages accédant à la prise de décision ?

La législation relative à la vente Hlm offre aux ménages un cadre sécurisé. Un accompagnement spécifique, des clauses de rachat, des relogements, lorsque le néo-copropriétaire est confronté à des accidents de vie. Au-delà de ces moyens mis à la disposition des bailleurs, il s'agit de s'assurer que ces familles sauront faire face à leurs nouvelles obligations, non plus celles du locataire, mais bien celles du copropriétaire.

Certains risques sont identifiés ; les fragilités économiques et sociales, la compréhension du processus de prise de décision, propre aux règles de gouvernance de la copropriété. Les logiques patrimoniales, étrangères aux nouveaux copropriétaires et la faiblesse de leurs ressources peuvent les conduire à s'abstenir de voter des travaux.

D'autres hypothèses sont à analyser et à questionner : le changement de statut des ménages stabilise-t-il l'équilibre social d'un quartier ou d'un ensemble immobilier ? Ces changements observés sont-ils porteurs de mixité sociale ? Quels sont les outils, processus de décision, compétences et savoir-faire à inventer et à conforter pour cette nouvelle forme juridique afin de favoriser le vivre ensemble et la pérennité des résidences ?

Depuis la loi MOLLE, nous avons acquis une certaine expérience en matière de vente Hlm. Certes la prise de distance est relative, mais il nous a semblé au moment où la Loi Elan fixe aux bailleurs sociaux des objectifs de vente conséquents, qu'il était nécessaire de partager nos expériences, analyser l'ingénierie sociale mise en œuvre pour sécuriser ces parcours résidentiels.

Quel est le rôle dans ce cadre de l'organisme Hlm ? Quels sont les nouveaux métiers en matière de régulation par exemple ? Les nouvelles missions ? Quid des filiales syndic ? Comment garantir le bon fonctionnement de ces copropriétés et avec quel accompagnement ?

A partir des constats sur le terrain, des expériences des acteurs et d'une prise de hauteur sur les enjeux à 10-15 ans, nous proposerons un jeu de questionnement et des pistes de travail pour avancer sur ce sujet tout au long de la journée-débat.

Journée-Débat

26 novembre 2020

LIEU : ESPACE CHAPTAL - PARIS

Accueillir les jeunes dans le parc : entre logement abordable et services ?

Pilotes : ARPEJ et CDC HABITAT

La notion de « jeune » masque une diversité de situations (familiales, mobilités) et de parcours (scolaire, professionnel). Les différentes catégories de jeunes ont cependant en commun leur fragilité (à laquelle se mêle souvent l'inexpérience) et l'acuité de leurs besoins en logements. Qu'ils soient plus touchés par le chômage ou la pauvreté, ou qu'ils fassent partie des 1,5 millions d'étudiants concernés chaque année par la recherche d'un logement, les jeunes éprouvent collectivement des difficultés à se loger.

Si les délais d'attente dans les agglomérations pour avoir un logement autonome de petite taille (produit rare et recherché) sont trop longs pour correspondre aux besoins des jeunes, les solutions type colocation, qui ont commencé à être développées de manière timide, notamment avec la possibilité de signature de baux de colocation (réservée aux jeunes, puis étendue aux adultes depuis 2015) se heurtent à des constats de limites de ce type de produit. Pointe notamment la nécessité d'un encadrement à minima de cette occupation temporaire, que les organismes Hlm éprouvent des difficultés à proposer.

Quelques réflexions émergent au sein d'organismes Hlm pour accompagner davantage les jeunes dans leur parcours logement, en s'appuyant sur ce que proposent les résidences jeunes et/ou étudiants, à savoir : pack d'installation pour limiter les contraintes et surcoûts d'installations temporaires, ensemble de services inclus ou non dans le pack d'installation... ces résidences spécifiques jeunes cherchent aussi à proposer davantage de produits pour répondre aux demandes, plurielles, des jeunes : logements plus grands, dans le diffus...

Entre logements abordables, services mutualisés et services à la carte, un nouveau type d'habitat ainsi que le modèle économique correspondant est à concevoir, pour répondre aux besoins, pluriels, des jeunes.

En nous appuyant sur les exemples de réalisation et de dispositifs portés par des organismes Hlm et par des résidences spécifiques, nous nous attacherons à esquisser ce nouveau modèle économique et en décrire ses composantes, nous ferons un retour sur les expériences de colocation et de prise en compte de nouveau public, comme les jeunes migrants. Nous nous poserons la question de la mise en place de nouveaux outils, dispositifs et du développement des métiers de l'accompagnement à la mobilité des jeunes dans un contexte de développement des offres.

Les ateliers en 2020

- 30 janvier** Un atelier ouvert aux adhérents, à Paris, sur les pratiques collaboratives dans l'habitat social : L'émergence d'un nouveau cycle de relations entre habitants et organismes Hlm ?
- 2nd semestre** Un atelier, ouvert aux adhérents, à Lille, portant sur la gestion en flux des attributions dans des territoires complexes : les évolutions des métiers de la commercialisation et des attributions et les nouveaux outils de la gestion locative pour faire des politiques de peuplement (date à définir).

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 40.000 logements	2.200 €
Patrimoine compris entre 40.000 et 60.000 logements	2.500 €
Patrimoine compris entre 60.000 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