
JEUDI 20 JANVIER
2022

10E JOURNEE REGIONALE



EN DIRECT DE L'UNION SOCIALE
POUR L'HABITAT

EN VISIOCONFÉRENCE

SOMMAIRE

I. Introduction : De la situation de l'hébergement et du logement en Ile-de-France.	3
II. Impact concret de la crise du travail social pour les acteurs de l'hébergement et du logement	5
III. Favoriser l'acceptabilité des projets d'hébergement et de logement : des outils AFFIL à disposition des acteurs.	9
IV. Regards croisés de la FAS et de l'USH sur les besoins et attentes des associations et organismes Hlm..	12



I. Introduction : De la situation de l'hébergement et du logement en Ile-de-France

Pascal VAN LAETHEM, président de l'AFFIL, salue et remercie les participants à cette journée régionale qui a été, cette année, spécialement organisée en amont de la 5ème édition de la Nuit de la Solidarité (nuit du 20 au 21 janvier 2022).

La Nuit de la Solidarité débutera à 17 heures 30 par une conférence de presse, suivie à 19 heures par la formation des équipiers. A partir de 22 heures, 2 000 bénévoles seront dans les rues de Paris et d'une dizaine de communes du Grand Paris pour procéder au recensement des sans-abri.

Pascal VAN LAETHEM confirme que les présidents des deux réseaux constitutifs de l'AFFIL interviendront, mais Pascal BRICE, président national de la FAS, est souffrant et sera remplacé par Bruno MOREL en sa qualité de président de la FAS Ile-de-France. Pour les Hlm, la présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat, Emmanuelle COSSE, sera présente.

Cependant, le programme de cette traditionnelle journée régionale AFFIL a été réduit à une demi-journée afin d'être davantage compatible à une réunion en visioconférence. Une autre date, en mai ou juin, sera déterminée ultérieurement afin de pouvoir compléter les échanges autour de la situation du logement et de l'hébergement en Ile-de-France. Cette journée aura donc lieu en deux temps cette année.

Il présente à tous ses vœux de bonne année pour 2022 en espérant que cette année marquera la fin de l'épidémie de Covid.

Bruno MOREL, vice-président de l'AFFIL, remercie les participants de leur présence et fait remarquer que l'AFFIL est un réseau qui compte et se mobilise de plus en plus avec 140 inscrits à cette journée qui aurait pu s'intituler : Toujours plus d'hébergements et jamais assez de logements.



Il souligne que la période est caractérisée par la crise du travail social. Les sujets portant sur l'attractivité des métiers du social et du médico-social sont donc majeurs et seront débattus lors de la table ronde animée par Lucie BODET. Il remercie vivement de leur présence Daniel GOLDBERG, président de l'URIOPSS IdF et Sophie LASCOMBE, administratrice de la FAS IdF.

Il fait savoir que l'AFFIL travaille sur énormément d'outils qui seront présentés par Anne-Laure HERVAGault, Jean-Christophe LAHLU, Sylvie MAREC et Lucie BODET.

Il confirme le point d'orgue de cette journée qui sera la venue d'Emmanuelle COSSE afin de porter un regard croisé sur les sujets de logement et d'hébergement.

Pour lancer la journée et donner le ton aux débats, un éclairage chiffré est apporté par Pascal VAN LAETHEM et Bruno MOREL.

Les données régionales 2020 suivantes sont communiquées :

- 1,3 million de logements sociaux en Ile-de-France ;
- 52 000 nuitées hôtelières, ce qui représente une dépense d'un million d'euros par jour ;
- 33 000 places d'hébergement ;
- 20 000 places d'hébergements supplémentaires destinées aux demandeurs d'asile ;
- 3 500 places d'hébergements supplémentaires destinées aux réfugiés ;
- un peu moins de 2 000 places d'hébergements d'urgence pour les migrants ;
- un taux de rotation relativement faible de 5 à 6 % (peu de mouvements dans les parcs Hlm) ;
- 750 000 demandeurs de logements pour un nombre d'attributions dépassant à peine les 60 000 (moins de 10 % de la demande) ;
- 90 000 places de logements accompagnés (+5 % entre 2017 et 2020) ;
- 3 700 logements pérennes gérés par la FAPIL dont 3 000 en logements ordinaires et 700 en maisons relais et pensions de famille.

Au niveau national, l'hébergement d'urgence explose en France, passant de 88 000 places en 2012 à 199 600 en 2020. La crise sanitaire a également généré la création de 40 000 places supplémentaires. Malgré cela, des personnes sont toujours à la rue.

Une des principales revendications est donc la production de logements sociaux à coût abordable qui aurait un double effet :

- favoriser la fluidité dans les structures par des sorties positives ;
- Continuer la politique du Logement d'abord à laquelle l'AFFIL est extrêmement attachée, par des dispositifs qui permettraient d'aller directement de la rue vers le logement (pensions de famille et intermédiations locatives).

Bruno MOREL tient à faire un focus sur les résultats d'une enquête réalisée par l'UNAF0 en 2019 : 12 905 personnes ont accédé à un logement en Ile-de-France avec un âge médian des entrants de 27 ans.

Il précise que la Nuit de la Solidarité permet un décompte des personnes à la rue, mais également de pouvoir mieux qualifier leurs besoins afin de construire des réponses adaptées.

Il rappelle que le prochain rapport sur le mal-logement sera présenté par la Fondation Abbé Pierre le 2 février 2022.



II. Impact concret de la crise du travail social pour les acteurs de l'hébergement et du logement

Lucie BODET, cheffe de projet AFFIL, remercie Sophie LASCOMBE et Daniel GOLDBERG de leur présence. Elle propose un temps d'échange sur une actualité particulièrement forte du secteur ces derniers mois : la crise du travail social, et pose trois questions :

Quelle forme prend-elle aujourd'hui ? Quel est l'impact de la crise sanitaire ? Quelles solutions aux difficultés rencontrées par ce secteur ?

Sophie LASCOMBE, administratrice FAS IdF, constate que la crise sanitaire est venue aggraver une situation qui avait tendance à se dégrader depuis déjà quelques années dans les établissements du secteur médico-social et qui se traduit par des difficultés de recrutement et de rétention du personnel en poste.

Cette crise du travail social s'inscrit dans la continuité de ce qui peut être rencontré dans les métiers du soin. En effet, les difficultés de recrutement de soignants (infirmiers, aides-soignants) existent depuis quelques années déjà dans les établissements ACT.

La Prime Ségur a permis la revalorisation des rémunérations des soignants dans les établissements médico-sociaux. Cependant, les travailleurs sociaux, exerçant dans les établissements purement sociaux, se sont sentis complètement oubliés alors qu'ils étaient au premier rang pendant les confinements, se battant pour faire tenir les établissements et inventer de nouvelles réponses aux besoins des personnes. La crise sanitaire a donc accentué les difficultés de recrutement des travailleurs sociaux, affectant dorénavant même les postes d'encadrants pour lesquels il n'est pas rare de devoir attendre plusieurs mois avant de recruter un chef de service ou un directeur.

Daniel GOLDBERG, président de l'URIOPSS, partage le même constat pour les adhérents du réseau Uniopss-Uriopss qui réunit les travailleurs des secteurs social, médico-social et sanitaire. Ces trois catégories se rejoignent malheureusement dans cette forme de pénurie des métiers de l'Humain, qui existait avant la pandémie, mais qui a été accentuée par la crise sanitaire. En effet, les travailleurs relevant du champ social ont régulièrement été oubliés dans les dispositifs aux moments les plus agus de la crise, notamment au tout début sur les questions de blouses, masques et gels.



Cette perte d'attractivité a été mesurée par une vaste enquête auprès des adhérents du réseau, révélant que 6,5 % des postes sont vacants de manière pérenne dans les établissements de ces trois secteurs. Elle est due, en premier lieu, aux bas niveaux de rémunérations fixés au niveau national. L'Ile-de-France, où le coût de la vie est le plus élevé et où de grandes disparités et inégalités subsistent dans l'accompagnement social, médico-social ou sanitaire, est donc particulièrement sous-dotée et affectée par cette crise. Plus largement, le manque d'attractivité est dû au manque de reconnaissance des métiers de l'Humain qui devraient être reconnus comme des infrastructures essentielles au fonctionnement du pays car lorsque ces liens-là ne fonctionnent plus, l'ensemble de la société s'arrête et l'ensemble du modèle social se trouve amoindri.

Selon lui, un vrai travail de reconnaissance de ces métiers ayant du sens, notamment auprès des jeunes franciliens qui sont nombreux à se poser des questions sur leur avenir professionnel, devrait être entrepris.

Daniel GOLDBERG déplore également un fonctionnement géographique et administratif en silos. En effet, le manque de communication entre les différentes directions régionales pèse sur les réponses coordonnées qui pourraient être apportées à la pénurie des métiers.

Sophie LASCOMBE ajoute que la qualité de l'accompagnement est en jeu, car les postes vacants et les professionnels qui ne restent pas longtemps en poste ont un impact sur la relation d'aide et de confiance avec les personnes accompagnées et ne permettent pas la continuité des projets d'établissement. Ces projets d'établissement prennent du temps et nécessitent une réflexion importante, nourrie par des équipes complètes et stables.

De plus, ces professionnels sont de plus en plus centrés sur leur cœur de mission avec de moins en moins de temps pour partager des projets (sorties culturelles, partenariats...) avec les personnes accueillies dans les établissements. Or ces moments ne doivent pas être considérés comme annexes, car ils sont extrêmement importants pour garantir de bonnes conditions d'accompagnement. Cependant, les professionnels doivent bien souvent renoncer à porter ces projets qui leur tiennent à cœur, mais pour lesquels ils n'ont plus de temps à consacrer. Ce constat est d'autant plus vrai ces deux dernières années et constitue une source de démotivation certaine pour les équipes;

Daniel GOLDBERG partage un autre constat qui est la possible démission d'un certain nombre de professionnels sur la brèche depuis très longtemps, épuisés et souhaitant changer de vie. Il met en garde contre un risque d'entraînement dans une spirale négative, causée par les mauvaises conditions de rémunération et les manques d'attractivité des métiers, de perspectives de carrière, de formation continue, de qualité de vie au travail, accentués par la pandémie, ainsi que par le fait de devoir travailler constamment en tension.

Il accuse également les pouvoirs publics, autorités de tarification et de contrôle, de demander toujours plus et mieux aux associations, de les mettre dans une forme de concurrence dans les appels à projet ou manifestation d'intérêt, de les inciter à porter des projets innovants pour espérer obtenir des subventions alors que le quotidien est déjà si difficile à assumer par manque de personnes dans les équipes. D'ailleurs, le rôle des associations est souvent cantonné à celui d'opérateurs de la commande publique. Or les associations sont indépendantes et devraient être associées en amont dans la définition des politiques publiques. D'ailleurs, dans un certain nombre de secteurs (lutte contre l'exclusion, protection de l'enfance, handicap...), il n'y aurait pas de politiques publiques s'il n'y avait pas d'associations ou de structures à but non lucratif pour les mettre en œuvre.

Sophie LASCOMBE et les adhérents de la FAS proposent les solutions suivantes pour faire face à cette crise du travail social :

- la diversification des profils et des compétences pour compléter les équipes de travailleurs sociaux tout en restant vigilant sur leur qualification ;
- la considération de nouvelles formes de métiers pour lesquels un statut et des financements sont à trouver ;



- la revalorisation des rémunérations des professionnels et notamment, permettre aux employeurs d'appliquer les mesures issues du Ségur de la Santé à l'ensemble des professionnels ;
- le renforcement des moyens d'accès à la formation continue ;
- la reconnaissance du travail pair et le financement de son déploiement dans le secteur ;
- des actions nationales de sensibilisation sur ces métiers auprès du grand public et dans les lieux d'orientation (collèges, lycées) pour faire connaître les métiers et inciter les jeunes à se former ;
- l'intégration dans les modules de formation initiale de chapitres sur la grande exclusion qui est une niche dans le social souvent méconnue ;
- un budget pour pouvoir accueillir et recourir aux stagiaires ;
- des conseils locaux, du travail social et un espace semestriel de rencontres et d'échanges de pratiques destinés à l'ensemble des professionnels pour une meilleure connaissance réciproque.

Daniel GOLDBERG met en garde contre le risque d'une forme d'ubérisation des métiers de l'Humain si rien ne se passe. Selon lui, une personne vulnérable doit être appréhendée dans son entièreté, ce qui nécessite un rapprochement et une coordination de tous les secteurs et services d'accueil, d'accompagnement et de suivi. Pour répondre à cette problématique de pénurie des métiers de l'Humain, l'URIOPSS IdF propose donc que se tiennent des assises régionales de l'emploi francilien des solidarités qui permettraient de dresser un bilan très concret de la situation par grands territoires franciliens, d'avoir une vision à moyen terme et d'envisager une action coordonnée. En prévision de la Conférence des Métiers du 18 février 2022, une mobilisation marquante des associations franciliennes du champ des solidarités début février permettrait de montrer que les salariés ont des revendications au sujet de leurs conditions de travail et de leurs rémunérations, mais qu'ils demandent plus largement une revalorisation et une meilleure considération de l'ensemble de leurs métiers, sur le modèle du mouvement américain « Care can't wait ».

Daniel GOLDBERG considère que réussir à porter ce regard-là, montrer que ces métiers ont du sens et permettent de gagner correctement sa vie en prenant soin des personnes qui en ont besoin constituerait un pas en avant collectif.

Bruno MOREL apporte un commentaire sur des dispositifs conventionnels qui ne permettent pas de revaloriser les salaires au niveau actuel de l'inflation. Il tient également à préciser qu'il est question ici des métiers du social et pas uniquement du travail social. L'application de la mesure des 183 euros du Ségur de la Santé se posera pour tous les emplois dans les associations qui ne sont pas des emplois de travailleurs sociaux comme les agents d'accueil, par exemple.

Suite à un commentaire de la salle sur la préférence pour le statut d'intérimaire qui permet des rémunérations plus avantageuses, Sophie LASCOMBE constate, en effet, que les établissements sont régulièrement et de plus en plus contraints de passer par des agences d'intérim pour recruter certains candidats. De même, certains infirmiers ont la certitude de trouver du travail constamment et préfèrent donc rester en vacation pour bénéficier de davantage de liberté sur leurs périodes de travail. Une équipe de vacataires fidèles permet donc de garantir une continuité et une qualité et constitue une modalité de travail à intégrer dans les réflexions.

Daniel GOLDBERG propose de réfléchir à des formes d'emplois coordonnés sous forme de groupements d'employeurs.

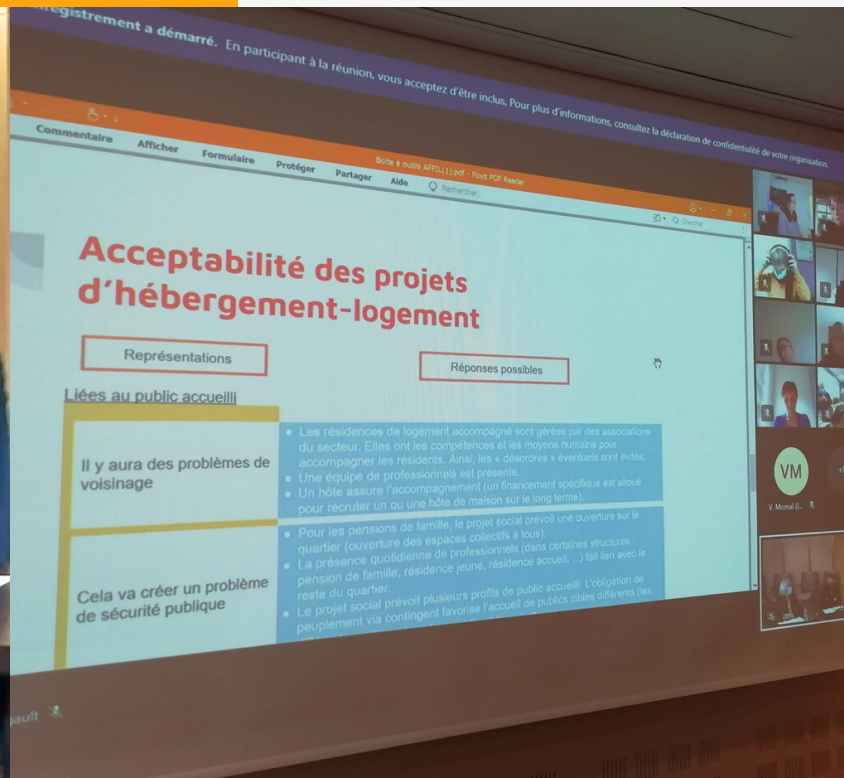
Carole DALIDO, chargée de projet territorial chez AORIF, indique qu'un certain nombre d'organismes de logement social sont intéressés par ces réflexions au sujet de la crise des travailleurs sociaux. Elle témoigne des difficultés et du surplus de travail des bailleurs qui se retrouvent à avoir une mission sociale élargie alors que leurs conseillers ne sont pas formés au travail social. Elle s'interroge sur la capacité à absorber ces tâches supplémentaires ainsi que sur la dimension confidentielle des situations à traiter.



Loïc COURTEILLE considère que le rôle du travailleur social est de favoriser la rencontre et de développer le lien en s'engageant dans la durée. Selon lui, un turnover important ne le permet pas.

Daniel GOLDBERG répond à une question de la salle sur le projet de convention unique en précisant que la volonté du gouvernement est toujours présente, mais que cette fusion ne se fera pas dans l'immédiat et qu'attendre qu'elle se fasse avant d'agir serait du temps perdu pour les personnes et leurs familles. Il insiste sur une mobilisation des secteurs associatifs au sens large, en prévision de la conférence du 18 février 2022, pour faire valoir des conditions dignes d'accueil et d'accompagnement de toutes les personnes vulnérables de ce pays. Selon lui, bien prendre soin est utile à tout le pays.

Lucie BODET remercie Sophie LASCOMBE et Daniel GOLDBERG ainsi que tous les participants. Elle ajoute que le sujet n'est pas clos et que des échanges multisectoriels sont nécessaires et attendus par les acteurs.



III. Favoriser l'acceptabilité des projets d'hébergement et de logement : des outils AFFIL à disposition des acteurs

Anne-Laure HERVAGULT, chargée de mission AFFIL, débute la présentation de la boîte à outils AFFIL, développée en 2021 et destinée à favoriser le développement des projets d'hébergement, d'habitat adapté et de logement social en Ile-de-France.

Une présentation PowerPoint est projetée.

Elle présente le premier outil qui est une étude sur les pensions de famille. Réalisée au second semestre 2021, cette étude traite des enjeux du dispositif et des difficultés de développement en Ile-de-France. Elle se base sur 29 entretiens d'acteurs divers et variés en lien avec le logement et les pensions de famille et sera illustrée par des fiches projets de plusieurs pensions de familles franciliennes. Cette étude est disponible sur le site de l'AFFIL.

Sylvie MAREC, administratrice de l'AFFIL et responsable foyers chez ICF Habitat La Sablière, poursuit avec un focus sur le groupe de travail « Acceptabilité des projets d'hébergement-logement ».

En Ile-de-France, les besoins ne sont pas du tout pourvus et les places d'hébergement et de logement manquent cruellement. Or des adhérents de l'AFFIL ont travaillé sur un certain nombre de projets de développement d'hébergement-logement sur certains territoires qui n'ont pas pu aboutir faute d'adhésion des élus. Face à ce constat, un certain nombre d'adhérents de l'AFFIL ont souhaité réfléchir ensemble sur les actions à mener pour lever ces freins et faire accepter ces projets par les élus et les populations.



Jean-Christophe LAHLU, administrateur de l’AFFIL et responsable exploitation à l’ALJT, indique qu’en janvier 2021, un groupe d'une vingtaine d'adhérents bailleurs et gestionnaires s'est constitué sous la houlette d'Anne-Laure HERVAGault, avec deux objectifs principaux :

- faciliter l'acceptabilité des projets d'hébergement-logement par les élus et leurs administrés ;
- identifier les préjugés et questions posées lors de la présentation des projets et y répondre.

Les stéréotypes associés aux logements sociaux et à l'hébergement d'urgence peuvent être des freins importants. Cette difficulté à faire accepter ces projets par les élus et les populations a été régulièrement évoquée lors des sessions de travail. Les premiers échanges ont permis d'identifier le besoin d'étoffer une boîte à outils.

Sylvie MAREC précise que cette boîte à outils est plutôt à destination des acteurs de terrain qui vont monter ces projets afin de les aider dans leurs discussions avec les élus, mais également à destination des maires qui ont besoin de convaincre leurs administrés et des services techniques des collectivités.

Le groupe de travail a abouti à la création de deux documents, disponibles sur le site de l’AFFIL :

1. un guide de préconisations qui donne des clés pour développer des projets :

- établir un fort partenariat bailleurs-associations ;
- embarquer les élus le plus en amont possible et aller leur présenter à deux voix le projet ;
- faire une analyse fine du territoire ;
- vérifier l'adéquation du produit par rapport aux besoins du territoire ;
- être pédagogue et franc pour ne pas laisser entendre aux élus que tout est possible.

ainsi que des réponses aux questions que se posent les monteurs de projet lorsqu'ils travaillent sur une future opération :

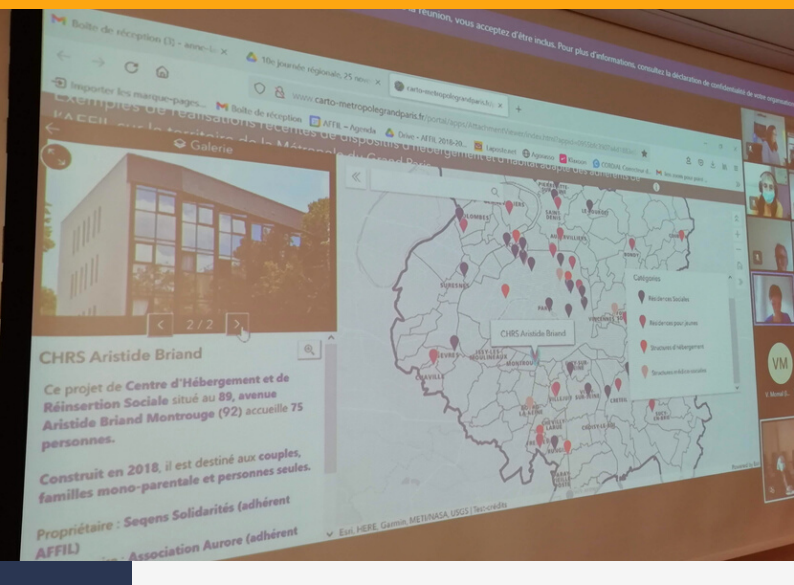
- Vers qui se tourner pour faire une analyse de territoire ?
- Où trouver les différents acteurs ?
- Comment avoir une démarche collective ?
- Comment convaincre les élus lors de la présentation ?

2. un document sous forme de foire aux questions avec des arguments et des réponses apportées aux interrogations et préjugés qui peuvent être exposés sur le terrain lors de montage d'opérations. Les préjugés évoqués lors des rencontres avec des élus ou des habitants ont été classés en trois catégories :

- les représentations liées au public accueilli ;
- les représentations liées à la qualité architecturale des bâtiments et aux normes d'urbanisme ;
- les représentations liées à l'ancrage territorial des projets et des conséquences sur la vie de la cité.

Ce document a vocation à évoluer au fur et à mesure des retours et expériences de chacun et d'apporter des éléments de réponses aux représentations sur les produits d'hébergement-logement et les publics accueillis.

Il a pour seule et unique ambition de développer et soutenir les projets d'hébergement-logement afin de répondre aux besoins du public et des territoires.



Vous souhaitez monter des projets pour favoriser l'accès au logement ?



Anne-Laure HERVAGULT présente le troisième outil qui est une cartographie de projets d'hébergement-logement. Cette cartographie a été réalisée en partenariat avec la métropole du Grand Paris et a pour objectif de répondre aux préjugés sur le logement social en montrant la qualité des productions des adhérents de l'AFFIL ainsi que leur diversité. Disponible actuellement pour le territoire du Grand Paris, elle a pour vocation à s'agrandir en 2022 sur toute l'Ile-de-France. Non exhaustive, elle permet de valoriser les dispositifs des adhérents de l'AFFIL et s'adresse aux élus, aux techniciens des collectivités, mais aussi à l'ensemble des acteurs de l'habitat et de l'hébergement qui souhaiteraient découvrir les projets qui ont été réalisés ces dernières années sur le territoire francilien.

Anne-Laure HERVAGULT réalise une démonstration de l'outil.

Quatre typologies de production sont représentées : les résidences sociales ; les résidences pour les jeunes ; les structures d'hébergement ; les structures médico-sociales.

Pour chaque structure identifiée, deux photos ainsi qu'un descriptif s'affichent, indiquant les informations suivantes : l'adresse ; le nombre de personnes hébergées ou logées ; les acteurs à l'origine du projet (le propriétaire et le gestionnaire) ; le public accueilli dans ces structures.

Cette cartographie est en constante évolution et les acteurs peuvent transmettre à tout moment leurs nouvelles réalisations.

Lucie BODET présente le dernier outil qui est un module de sensibilisation des élus aux questions d'accès au logement. Ce module de deux heures a été développé avec les sept fédérations adhérentes de l'AFFIL (AORIF, FAPIL, FAS Ile-de-France, SOLIHA Ile-de-France, UNAF0, URHAJ Ile-de-France et URIOPSS Ile-de-France) et sera disponible en formation à partir du deuxième trimestre 2022. Il a pour objectif de permettre à des élus de découvrir et de mieux appréhender les solutions adaptées aux caractéristiques et besoins de leurs territoires.

Une vidéo de présentation du module est projetée.



IV. Regards croisés de la FAS et de l'USH sur les besoins et attentes des associations et organismes Hlm

Comme proposé par le Conseil d'Administration de l'AFFIL, Pascal VAN LAETHEM donne la parole aux présidents des réseaux fondateurs de l'AFFIL pour entendre leurs arguments destinés à sensibiliser les candidats à l'élection présidentielle sur la situation des associations et des organismes Hlm dans les domaines de l'hébergement et du logement. Emmanuelle COSSE et Pascal BRICE ont répondu favorablement à l'invitation, mais Pascal BRICE, absent pour soucis de santé, est remplacé par Bruno MOREL en sa qualité de président de la FAS IdF.

Il remercie Emmanuelle COSSE et Bruno MOREL d'être présents pour cette table ronde, car il considère important que les adhérents de l'AFFIL puissent entendre la voix de leurs fondateurs sur la façon dont les candidats à la présidence de la République seront interpellés sur les domaines de l'hébergement et du logement.

Emmanuelle COSSE, présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat, rappelle que les enjeux en Ile-de-France font partie des sujets les plus accrus, notamment les enjeux de la précarité dans l'accès au logement et que les sujets franciliens se rencontrent également sur tous les autres territoires. Elle fait part de la démarche « Utiles ensemble 2 » qui l'a amenée, avec les associations régionales, à la rencontre de l'ensemble des organismes Hlm. Ces rencontres ont permis la participation de 300 bailleurs pour rediscuter, sur des sujets très précis, de la définition de leurs besoins et déterminer leurs attentes par rapport aux candidats à la présidentielle. Un document de 90 mesures, intitulé « Les Hlm, une chance pour la France », a été établi et adopté à l'unanimité à l'Assemblée générale de l'USH du 18 janvier 2022 et sera présenté publiquement dans les semaines à venir. Dans le même temps, une campagne de communication grand public « La France a besoin de toits » a été lancée sur les réseaux sociaux et explique à qui s'adressent les logements Hlm.

Ce document sera un moyen d'aller voir très rapidement les équipes en place après la mise en place du nouveau gouvernement, car certains sujets sont très compliqués et déjà à l'ordre du jour comme la question de la RLS qui s'arrête cette année avec une clause de revoyure en 2022. La RLS représente une ponction de 1,3 milliard d'euros par an sur les bailleurs sociaux.



Emmanuelle COSSE souhaite donner un éclairage sur les profils des demandeurs de logements sociaux, car cette information constitue un moyen de décrire la difficulté de l'accès au logement en France. De nombreux ménages exercent un travail intermittent et sont confrontés à des marchés locatifs dont les prix sont très élevés par rapport à leurs besoins. Emmanuelle COSSE a pour objectif de réhabiliter le secteur Hlm auprès des élus locaux et des pouvoirs publics et de contrer les discours extrêmement caricaturaux sur le secteur Hlm. En effet, certains candidats à la présidentielle revendiquent la démolition de Hlm et leur limitation à 30 % à l'échelle d'un quartier. Emmanuelle COSSE fait part de propos très durs envers les habitants des Hlm ainsi que d'une indignation qu'elle juge facile sur les questions de la pauvreté sans jamais apporter de réponses sur les moyens de sortir les gens de la misère.

Le sujet du logement est sans aucun doute un sujet majeur vu le poids qu'il représente dans la part des dépenses contraintes des ménages et notamment sur le pouvoir d'achat.

Emmanuelle COSSE présente des résultats en agrément de logement social sur la production 2021 : 94 000 sur un objectif de 120 000. Les résultats sont catastrophiques pour la région Ile-de-France : 23 000 (dont 7 300 PLAI) sur un objectif de 31 000 (les chiffres sont hors ANRU). Elle pense que ces chiffres seront pires en 2022 qui verra la quatrième année de baisse consécutive des agréments. Cette baisse s'accompagne également d'une diminution de la mutation, flagrante en Ile-de-France où la baisse de la rotation et l'augmentation de la pauvreté des ménages locataires Hlm posent problème. Même dans des territoires où le bassin d'emploi est d'un bon niveau, où le chômage est donc moindre et le niveau de vie en augmentation, les locataires Hlm ne parviennent pas à sortir de la précarité.

Selon elle, l'enjeu essentiel est de savoir si les pouvoirs publics exerceront leurs compétences, y compris de manière coercitive sur les territoires, afin de dire aux élus qu'ils doivent produire du logement social. D'ailleurs, la baisse des agréments continue alors que la production de logements intermédiaires, qui n'est plus soumise à agrément, augmente en flèche.

Elle confirme que la reconstitution de l'offre des NPNRU en Ile-de-France est extrêmement problématique et refuse l'idée de perdre du patrimoine en Ile-de-France.

Parmi les propositions figurent des sujets sur la pérennité du modèle de financement du logement social, l'arrêt de la RLS, le soutien aux ménages avec la revalorisation des APL, le plan Logement d'abord, le bénéfice d'un taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'ensemble des investissements, la place des services publics dans les quartiers et de nouveaux financements sur la réhabilitation.

Par ailleurs, elle fait part de ses inquiétudes quant aux obligations de renovation des classes EFG en 2025, 2028, 2034, fixées par la loi Climat et Résilience. Si le logement n'est pas rénové dans les temps, le propriétaire bailleur ne pourra plus quittancer son locataire. Quant au logement géré, le propriétaire bailleur ne pourra plus quittancer son gestionnaire, alors que lui pourra continuer à quittancer son locataire. Par ailleurs, des enjeux d'expertise se poseront et tous les DPE seront à refaire d'ici trois ans, car les nouveaux DPE devront prendre en compte l'étiquette « climat ». Il comportera deux étiquettes : une étiquette énergétique et une étiquette « climat » et la moins bonne des deux étiquettes déterminera le DPE. Sur ce sujet complexe, elle propose à l'ensemble des structures du logement accompagné de se voir dans un cadre de travail pour réfléchir à des solutions. Des financements supplémentaires seront nécessaires.

Emmanuelle COSSE sera présente le 9 mars au Palais Brongniart avec la fondation Abbé Pierre et la Fédération Française du Bâtiment pour interroger les candidats à la présidentielle.

Bruno MOREL indique que les équipes de la FAS ont élaboré des propositions 2022-2027 : « Construire un avenir solidaire ». Cette plateforme de propositions est disponible sur le site de la FAS.



Au préalable, il fait part de quelques chiffres sur la pauvreté en France :

- 11 millions de pauvres en France ;
- 1/4 de la population a connu une période de précarité au cours des trois dernières années et cette proportion est de près de 40 % chez les 25-34 ans. (Sondage IFOP disponible sur le site de la FAS) ;
- 17 % de personnes méfiantes en 1993 à l'égard des exclus, chômeurs de longue durée et personnes sans logement contre 27 % en 2021 et 3 % de personnes indifférentes en 1993 contre 8 % en 2021. L'attitude vis-à-vis des exclus, la méfiance et l'indifférence gagnent donc du terrain.

Les propositions tournent autour de trois ambitions :

1. des mesures immédiates pour garantir le respect des droits fondamentaux des personnes et des familles les plus précaires et répondre aux besoins de première urgence ;
2. un investissement structurel et durable en faveur des politiques de solidarité ;
3. un pilotage local associant tous les acteurs.

Parmi les propositions de la FAS figurent les sujets de la relance du logement social et de la lutte contre la précarité énergétique des ménages les plus défavorisés et la revalorisation des APL.

Bruno MOREL met en avant une proposition majeure qui est la politique pluriannuelle de l'hébergement et du logement pour mettre fin au sans-abrisme. Une programmation pluriannuelle évitera les opérations de stop and go sous pression de l'actualité, des crises de migrants et du climat et s'accompagnera d'un développement de l'offre qualitative.

Il revient sur le sujet du « Logement d'Abord » en insistant sur le fait que les personnes doivent être en possibilité d'entrer dans les logements.

Emmanuelle COSSE répond à une question sur les normes DPE : Ces normes DPE sont-elles propres à la France ou le résultat de l'application de directives européennes ?

Le DPE nouvelle formule a évolué, car il prend dorénavant en compte les émissions des gaz à effet de serre du bâtiment. Le mode de chauffage et les matériaux utilisés seront donc examinés. Les DPE vont être moins performants, car 75 % du parc social est chauffé au gaz qui est une énergie fossile. De plus, le nouveau DPE qualifie la qualité juridique du logement.

Si celui-ci n'atteint pas une certaine étiquette, il sera qualifié d'indécent. La question est de savoir si une partie du patrimoine ne va pas sortir du parc locatif, car les propriétaires privés ne pourront plus quitter leur logement s'il est qualifié d'indécent.

Dans la même foulée, une nouvelle réglementation sur la construction neuve, le RE2020 dont les pouvoirs publics se félicitent d'être la première réglementation mondiale sur le bas carbone, a vu le jour. Cependant, cette réglementation est encore très compliquée à mettre en œuvre, notamment pour produire du PLAI à très bas coût. Selon Emmanuelle COSSE, il ne s'agit pas de produire bas de gamme. Toutefois, les exigences climatiques très fortes doivent être accompagnées par un « quoi qu'il en coûte » financier.

Bruno MOREL répond à des questions sur la mission des SIAO : Au congrès de la FAS, ni le Président MACRON ni Emmanuelle WARGON n'ont évoqué le Service public de la rue au logement, où en est-on ? Comment la FAS et l'USH voient-elles la participation de bailleurs SIAO ? Comment anticiper l'évolution de la mission des SIAO qui devraient attribuer les logements ?



Bruno MOREL reconnaît que l'outil informatique des SIAO ne fonctionne pas. L'Etat le reconnaît lui-même. Il ne permet pas d'obtenir des données sur les demandes non pourvues. Il évoque le sujet d'un SIAO régional sur le territoire francilien.

Du côté des bailleurs sociaux, Emmanuelle COSSE confirme la carence du système d'information et une défaillance réelle des outils informatiques de suivi sur les sujets de logement et d'hébergement. Elle déplore que l'Etat n'ait plus trop les moyens de financer des outils de très haut niveau et qui soient performants. Elle n'est donc pas étonnée que le même problème persiste du côté des SIAO.

Bruno MOREL mentionne que la Ministre est intervenue sur le sujet la veille.

Emmanuelle COSSE revient sur la question de l'orientation des ménages vers le logement social. Elle considère que la politique du Logement d'abord a obligé les bailleurs à se réinterroger sur ce qu'ils faisaient et à faire mieux. D'après des données très récentes, les ménages qui sortent de l'hébergement sont de mieux en mieux relogés sans systématiquement avoir formulé une demande DALO. Elle fait remarquer que la Cour des comptes réalise ses études uniquement sous le prisme du DALO et qu'elle publiera bientôt un rapport sur le relogement.

Les chiffres sur l'année globale 2021 ne sont pas encore disponibles, mais à fin octobre 2021, 13 000 attributions de relogement aux ménages sortant d'hébergement ont été réalisées sur un objectif de 17 000 prévus dans le SNE, ce qui correspond à 80 % des objectifs.

Néanmoins, les difficultés persistent et résident dans le manque d'offres de logements PLAI au plus bas. La production annuelle de 4 000 PLAI adaptés n'est pas atteinte, ce qui signifie que les bailleurs ne vont pas chercher toute l'aide financière qui leur permettrait de minorer les loyers.

Selon Emmanuelle COSSE, les bailleurs pourraient produire davantage de logements PLAI si les dossiers étaient acceptés et les permis de construire obtenus. Or, dans de nombreuses communes, le pourcentage de PLAI est limité à 30 % au nom de la mixité sociale. A l'heure actuelle, seulement 30 000 PLAI sont en agrément sur un objectif de 60 000.

Cependant, le niveau de demande sur le PLAI est tel que même si l'objectif annuel de 60 000 était atteint, l'offre serait insuffisante. Fin 2021, le nombre de demandeurs était de 2,2 millions, ce qui représente une augmentation de 20 % en 8 ans. De plus, le public en PLAI mute très peu, car il a peu d'évolution salariale quand il travaille. La rotation des ménages est donc très faible.

Malgré toutes ces contraintes, Emmanuelle COSSE pense que les bailleurs peuvent faire mieux, mais la réforme de l'attribution du logement social l'inquiète ainsi que l'empilement des priorités avec la priorité DALO au-dessus de toutes les autres.

En ce qui concerne la réforme des APL, elle explique que leur mode de calcul n'est pas correct. Malgré sa demande à la DHUP et à la CNAF, elle n'a obtenu aucune réponse quant à la possibilité d'utilisation d'un logiciel.

Bruno MOREL mentionne que le cabinet d'Emmanuelle WARGON s'est engagé à apporter des correctifs sur le calcul des APL pour les jeunes.



Philippe AVEZ, Directeur général d'Interlogement93, qui porte le SIAO dans le département de la Seine-Saint-Denis, souhaite évoquer la mission IGAS.

Depuis plusieurs années, la question d'un SIAO unifié a beaucoup été évoquée du côté de la préfecture de région. Aujourd'hui, cette perspective semble écartée, y compris aux yeux des inspectrices de l'IGAS qui ont réalisé un travail assez important en 2021. Cependant, les SIAO continuent de s'organiser à l'échelle départementale pour un certain nombre de fonctions majeures. En tant qu'administrateur du groupement francilien de régulation des nuitées hôtelières, il confirme que l'ensemble des huit SIAO franciliens travaillent actuellement à une harmonisation et à un cadre de référence partagé de pratiques qui pourront encourager une forme de redistribution et de rééquilibrage sur les territoires.

Dorénavant, les 8 SIAO franciliens travaillent donc ensemble à l'élaboration de propositions et démontrent qu'un certain nombre de fonctions peuvent être mutualisées.

En ce qui concerne l'outil SIAO, l'ensemble des SIAO à l'échelle nationale s'accordent à dire que les dysfonctionnements sont importants. Il y a quelques mois encore, il était question d'une refonte, voire d'un abandon de ce système. Cependant, il semblerait que la voie des améliorations progressives ait été choisie.

Philippe AVEZ souhaite également revenir sur la gouvernance des SIAO et évoque une vraie ouverture aujourd'hui autour de leurs structures ainsi que des discussions qui ne sont pas nouvelles, mais qui commencent à prendre forme autour d'une nouvelle forme de gouvernance. Elle sous-entend une implication un peu plus importante, non seulement des collectivités territoriales, mais également des bailleurs dans le fonctionnement et dans les décisions prises à l'échelle des territoires.

Sur la question Mission Logement, la mission IGAS préconise très clairement de confier aux SIAO un contingent plus important. La mise en œuvre du Logement d'abord dans le département de la Seine-Saint-Denis a donné des résultats particulièrement encourageants. Il estime que confier un contingent plus important au SIAO leur permettrait de travailler sur la fluidité de leurs dispositifs entre l'hébergement et le logement.

Emmanuelle COSSE revient sur la question des APL et indique que les jeunes actifs en résidence (hors alternance) obtiennent, en moyenne, 30 % d'APL en moins. La Ministre a effectivement annoncé une mesure compensatoire depuis plusieurs mois, mais elle n'est toujours pas arrivée.

Les APL relèvent d'un mode de calcul particulier et complexe qui dépend de la RLS et de la question du décret charge ainsi que de la baisse de 5 euros.

Elle estime que le montant des APL est insuffisant pour un certain nombre de ménages et que la revalorisation des APL est donc un sujet majeur, d'autant plus que la baisse des aides des collectivités locales a un impact réel sur la capacité à produire des logements aux loyers vraiment bas.

Elle évoque la circulaire Nadia HAI-Emmanuelle WARGON de 2021 qui incite à ne pas produire de logement social dans les communes qui en ont déjà plus de 40 % et la circulaire VALLS de 2015 qui indique que, dans les QPV où il y a déjà 50 % de logements sociaux, les productions de logements PLUS et PLAI doivent être discutées avec le Préfet. A l'époque, il était donc question des QPV et non des communes, de 50 % et non de 40 %.

Ce sujet est majeur pour l'Ile-de-France où certaines villes sont concernées alors qu'elles ne sont pourtant pas enclavées. Ne plus pouvoir produire de logement social dans certaines villes constituerait un réel problème, car l'Ile-de-France renferme des quartiers d'habitat social très massifs. D'ailleurs, dans certains territoires, une des difficultés n'est pas vraiment l'existence de logement social, mais qu'il n'y ait que du logement social familial et pas de logements



accompagnés. Certains quartiers ne comportent que du logement familial, comme la Grande Borne à Grigny avec 3 400 PLAI familiaux et aucune place d'hébergement pour des femmes victimes de violence alors que la ville souhaite en ouvrir depuis longtemps. L'accompagnement permettrait d'apporter du service aux locataires y compris aux personnes en difficulté.

Un amendement, porté par Mickaël NOGAL, a finalement supprimé ce taux, mais elle juge très étonnante l'idée de devoir faire mieux sur le logement des ménages précaires, sur le Logement d'abord et sur le relogement des personnes relevant du DALO, tout en devant respecter un taux maximum de logement social et que ce taux devienne un critère de jugement de la mixité sociale et de la richesse d'une ville. Elle rappelle que Clichy-sous-Bois, qui est une des villes les plus pauvres de France, n'a pourtant que 32 % de logement social.

Elle souhaite partager son inquiétude face à des propos du Président MACRON lors du Congrès de la FAS sur le Revenu Universel d'Activité (RUA) et la fusion des revenus minimaux et de l'APL. Une conférence de consensus a conclu qu'il ne fallait surtout pas que les RUA incluent les dépenses logement et donc les APL. D'après ses échanges avec la fondation Abbé Pierre, Matignon a bien confirmé à Christophe ROBERT qu'il ne s'agissait pas d'une fusion. Néanmoins, Emmanuelle COSSE reste très méfiante, car elle estime qu'un statut différent des APL (logement social ou logement privé) serait préjudiciable pour le secteur du logement social et constituerait un vrai problème d'approche de l'aide au logement.

Didier JEANNEAU, directeur général de 3F Résidences, fait part du programme EMILE qui permet d'accompagner la mobilité géographique des personnes en difficulté d'insertion professionnelle et souhaitant quitter l'Ile-de-France pour rejoindre des régions avec des opportunités d'emploi et des logements disponibles. Il souhaite savoir si ce programme ne devrait pas être davantage promu.

Emmanuelle COSSE estime que le programme EMILE est un très bon programme à faire connaître, mais attire l'attention sur une petite évolution du marché immobilier. Elle explique que le COVID a eu un impact certain sur ce marché en raison de l'attrait des ménages urbains pour les territoires périurbains où il est encore possible d'acheter une maison avec jardin. Certains territoires considérés comme détendus ont connu de la tension pour la première fois.

Elle répond favorablement à une dernière question, émanant de Lolita AGATI du service Solidarité Logement du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis, sur une proposition de création d'une loi SRU hébergement qui permettrait le rééquilibrage de l'offre d'hébergement.

Elle remercie les organisateurs pour l'invitation à cette journée et en profite pour saluer chaleureusement le président Pascal VAN LAETHEM qui prendra bientôt sa retraite et le remercier d'avoir tant œuvré pour le logement social et fait bouger les lignes en Ile-de-France.

Pascal VAN LAETHEM réitère ses remerciements à l'ensemble des intervenants et des participants.