



AEF Dépêche n°580237 - Paris, le 13/02/2018 16:47:00
- Logement social et Habitat -

Compte : reception temps réel - (93538) - 81.252.102.65 - www.aef.info
Toute reproduction ou transmission de cette dépêche est strictement interdite,
sauf accord formel d'AEF.

Elan : les OPH demandent un élargissement de leurs compétences pour proposer davantage de services aux locataires

Par **Elodie Raitière**

Négocier des tarifs préférentiels avec des commerçants locaux, mettre à disposition un local pour animer la vie du quartier, conseiller une assurance habitation moins chère : voici quelques exemples de services proposés par Plaine Commune Habitat et l'Opac d'Amiens à leurs locataires, via un "club des locataires" et une "conciergerie solidaire". Deux activités qui leur coûtent environ 17 000 euros par an chacun. Comme d'autres, ils souhaitent que la future loi Elan élargisse les compétences légales des offices pour encourager et sécuriser ce type de projets. Leur fédération a proposé des modifications législatives en ce sens dans le cadre de la conférence de consensus qui s'est achevée le 8 février 2018.



Sofia Boutrih (à droite) cheffe de projet du club des locataires de Plaine Commune Habitat
Plaine Commune Habitat

Les offices HLM ne doivent pas uniquement construire et gérer des logements sociaux pour les plus pauvres, mais aussi fournir des services pour augmenter le pouvoir d'achat des habitants, accompagner les locataires vieillissants ou encore améliorer le vivre-ensemble dans les quartiers. C'est en tout cas ce que défend la fédération des OPH, qui

a fait des propositions législatives dans le cadre de la conférence de consensus sur le logement (voir encadré ci-dessous) pour élargir les compétences des offices via la loi Elan, qui sera présentée en Conseil des ministres fin mars (lire sur AEF). La fédération a par ailleurs renouvelé ce mardi matin ses propositions en termes de réorganisation et de financement du secteur HLM (lire sur AEF).

Pour montrer "comment ces grands principes sont déjà mis en œuvre au quotidien", le directeur général de la fédération, Laurent Goyard, et deux OPH ont présenté le 8 février 2018 deux initiatives concrètes, qui se veulent "représentatives de ce qui se passe à l'échelle nationale".

UN "CLUB DES LOCATAIRES" POUR AMÉLIORER LE POUVOIR D'ACHAT

Ainsi, Plaine Commune Habitat (17 500 logements, 50 000 habitants) a lancé en septembre 2016 un "club des locataires" pour "redonner du pouvoir d'achat aux locataires" avec des tarifs réduits négociés auprès de 25 commerçants et artisans locaux (restaurants, fleuristes, coiffeurs...), explique Sofia Boutrih, cheffe de ce projet.

Des "nouveaux services" portés par d'autres OPH

La fédération des OPH travaille depuis plusieurs années sur la notion de "nouveaux services" aux locataires. Elle a notamment organisé deux appels à projets pour récompenser les initiatives d'offices en la matière, dont 23 sont décrites dans un livret publié en 2016.

Cette structure propose aussi une assurance habitation "qui permet à certains ménages d'économiser jusqu'à 150 euros par an sur un T3", poursuit-elle, en indiquant que 245 contrats ont été signés à ce jour, par de nouveaux locataires ou des ménages qui n'avaient plus les moyens de payer une assurance. "Une des difficultés est que le bailleur social n'a pas la compétence de commercialiser une assurance habitation", rappelle Sofia Boutrih (1). C'est donc le club des locataires qui se charge de "négocier les tarifs avec l'assureur et de proposer les contrats aux locataires, qui n'ont aucune obligation". Toutes offres confondues, "un locataire peut économiser 500 euros via le club sur un an", estime la chargée de projet. Par ailleurs, le club vise aussi à "créer du lien social" entre locataires, via une plateforme d'échange de savoir-faire.

17 500 EUROS PAR AN

Cette association loi 1901 compte 900 membres et elle "est gérée par les locataires et pour les locataires", dont l'adhésion est gratuite, poursuit Sofia Boutrih. L'OPH participe au projet en mobilisant des compétences en interne sur l'ingénierie du projet et en mettant à disposition une chargée de projet, dont le poste est cofinancé par une subvention CGLLS de 161 000 euros. Une autre personne employée en service civique a accompagné les locataires pendant les 8 premiers mois pour demander des subventions, organiser des conseils d'administration et animer des événements de terrain pour faire connaître le projet aux habitants et remonter leurs besoins.

Plaine Commune Habitat apporte une subvention d'1 euro par logement, soit 17 500 euros par an. Les partenaires contribuent aussi au financement, à hauteur de 100 euros pour les commerçants, 1 000 euros pour les artisans et 6 euros pour l'assurance à chaque contrat signé.

UN LIEU DE CONVIVIALITÉ DANS UN QUARTIER D'AMIENS



Conciergerie mise en place par l'Opac d'Amiens
Opac Amiens À Amiens, c'est la fragilisation du lien social dans les quartiers, où les commerces de proximité disparaissent, qui a conduit l'Opac (14 000 logements) à créer une "conciergerie solidaire" en juin 2016 dans un quartier de la ville. Saint-Ladre compte 1 000 locataires (de l'OPH ou du privé) dont 61 % de personnes isolées. "Conciergerie et vous" propose du gardiennage de clés, des consignes, des prêts de petits outillages, un échange de savoir-faire entre habitants, une bibliothèque et des animations (ateliers cuisine, cours de théâtre...). "Ici je peux commander mes courses en début de semaine pour les récupérer en fin de semaine, et je peux expliquer le tricot à ceux qui veulent. Je vois autre chose et on se donne des nouvelles", témoigne Anne-Marie Deriaz,

une retraitée adhérente. Parmi les 200 abonnés, les locataires de l'OPH payent 1 euro par mois, et les personnes extérieures 5 euros.

L'Opac, qui inscrit ce projet dans le cadre du contrat de ville et des contreparties de l'exonération de TFPB, a mis à disposition 70 m² de locaux vides suite au départ d'un cabinet médical et financé les travaux d'aménagement et d'embellissement (40 000 euros). Il a recruté une animatrice pour gérer le local et développer les activités et une autre personne en service civique. L'office récupère environ 50 % de la somme investie dans les frais de fonctionnement (essentiellement 35 000 euros de salaire) en louant la salle à des intervenants extérieurs ce qui ramène le coût du projet à environ 17 000 euros par an.

NE PAS "ENFERMER LES HABITANTS"

Avec ces projets, "on souhaite montrer que le monde HLM n'est pas le vieux monde que les pouvoirs publics ont décrit ces derniers mois, et qu'on répond au contraire au plus près aux besoins des occupants", affirme le président de Plaine Commune Habitat, Laurent Russier. "On arrive à faire plein de choses dans un petit local de 70 m², comme dans nos petits offices trop nombreux", ironise le directeur général de l'Opac d'Amiens, David Quint, en insistant sur la responsabilité de son organisme "vis-à-vis des locataires actuels, qui deviennent de plus en plus des 'clients-acteurs'"

Ces deux responsables ne nient pas leur devoir de loger les publics les plus modestes, mais la réponse au logement des plus démunis "ne peut pas passer uniquement par le parc HLM", selon Laurent Russier, car cela reviendrait à "renoncer à la mixité et enfermer les habitants". Pour David Quint, au-delà des revendications juridiques portées par sa fédération, il est temps de se poser cette "question philosophique : est-ce que l'on souhaite que nos offices se spécialisent sur la gestion du logement des plus pauvres en zones difficiles ?" Les offices "attendent une vision des pouvoirs publics" sur les missions du logement social, poursuit-il, espérant une réponse lors des débats autour de la Elan.

Les propositions de la fédération des OPH pour élargir les compétences des offices

Dans un "document de travail sur l'évolution des compétences organismes d'HLM" publié sur le site de la conférence de consensus, la FOPH avance sept modifications législatives qu'elle souhaiterait voir ajouter au projet de loi Elan pour sécuriser et encourager des initiatives déjà portées par des offices localement, en vue de :

- réaliser des missions d'ingénierie urbaine, y compris dans le cadre d'opérations de revitalisation de centre-ville ;
- construire des équipements locaux d'intérêt général (maisons médicales, maison de santé, établissement et services médico-sociaux...) notamment pour lutter contre les déserts médicaux dans les territoires détendus ;
- réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires dans des villes en programme de revitalisation ;
- fournir "tous services innovants à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché" (accompagnement numérique, auto-partage, recyclage...)
- participer à des actions de développement à caractère social pour les habitants des QPV dans le cadre des contrats de ville et en zone détendue ;
- assister les locataires HLM en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ;
- permettre aux organismes d'ajouter les services à la personne à caractère social dans la liste des charges récupérables, via des accords collectifs locaux.

Ces propositions ont notamment été discutées lors d'une réunion entre la fédération et la Dhup le 5 février, précise Laurent Goyard.

(1) En Loire-Atlantique, huit bailleurs sociaux sont associés aux villes de Nantes, Rezé et Saint-Herblain qui viennent de lancer une offre d'assurance habitation multirisques en partenariat avec Groupama et la MAE, et avec l'appui d'associations de consommateurs (lire sur AEF).