LE MOUVEMENT

Assemblé générale de la Fédération des ESH

JOURNÉE PRO

Amiante : où en est-on de l'actualité réglementaire ?

DROIT ET FISCALITÉ

Marchés publics : les grands axes de la réforme

N°1038 / 15 JUILLET 2016

Habitat ACTUALITÉS

Résidence Patio Massilia à Marseille (Logis Méditerranée).

Certifier
Valoriser
ATTESTER
Accompagner
ÉVALUER

Crédit photo : ThinkstockPhotos.

Retrouvez-nous au CONGRÈS HLM à Nantes
sur le SALON H'EXPO
du 27 au 29 septembre 2016
HALL 3 – ALLÉE F – STAND N°F03

PROMOTELEC SERVICES,
LE PARTENAIRE DE VOS DÉMARCHES QUALITÉ D'ENTREPRISES ET DE BÂTIMENTS.

LABELS PROMOTELEC

Bâtiperméa – PROMOTELEC SERVICES

BÂTIMENT BBCA BAS CARBONE – LABEL PILOTE 2016

attestation thermique

CEE

Télétravail – PROMOTELEC SERVICES

Pour plus d'informations :
05 34 36 80 00 (Appel non surtaxé)
www.promotelec-services.com

PROMOTELEC SERVICES

Vieillissement, le Mouvement Hlm veut participer à une réponse globale

JEAN-LOUIS DUMONT,
Président de l'Union sociale pour l'habitat

Je participais le 5 juillet dernier, aux côtés de nombreux partenaires (ANAH, CNAV, CDC, CAPEB, FFB…), avec la Ministre du Logement et la Secrétaire d'État chargée des personnes âgées, à la signature d'une convention d'objectifs destinée à favoriser, dans le parc social comme dans le parc privé, l'adaptation au vieillissement. Il s'agissait pour le Mouvement Hlm de faire valoir l'importance des démarches déjà portées par les organismes. En effet, plus d'un million de logements du parc social sont occupés par des locataires de plus de 60 ans.

Du fait du vieillissement de la population, de l'arrivée à l'âge de la retraite de personnes ayant des parcours professionnels incomplets et de très petites retraites, la part des seniors parmi les locataires du parc social et les demandeurs devrait encore progresser dans les années à venir. Dans ce contexte, les organismes ont multiplié les réponses, allant de l'identification et de l'adaptation du patrimoine existant à la production d'une offre de logement spécifique. Mais ils ont surtout fait évoluer leurs pratiques et développé de nouveaux modes de gestion, des partenariats avec les acteurs locaux associatifs, les collectivités locales et les réseaux de la CNAV avec qui nous organisons depuis 2014, le concours « Hlm, partenaires des âgés ».

La question du vieillissement n'est pas un sujet anecdotique pour les organismes qui en ont souvent fait un des axes de leur stratégie patrimoniale. Si au moins 65 000 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation entre 2012 et 2014, c'est aussi grâce au dispositif de déduction TFPB qu'il est essentiel de défendre.

Ce moment a aussi été l'occasion de rappeler que les organismes ne peuvent pas travailler seuls sur ce champ. Que dire d'un logement adapté, loin des commerces, loin des services, des transports… Nous avons besoin de nos partenaires pour participer à une réponse globale.

> Grâce à la déduction TFPB, qu'il est essentiel de défendre, 65 000 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation

SOMMAIRE

Création du label « énergie-carbone ».

Étude Insee sur les inégalités de vie et pauvreté.

Portraits de locataires et salariés dans le cadre de la Semaine Hlm.

Réhabilitation emblématique à Nantes.

L'ÉDITO
1 Édito de Jean-Louis Dumont, président de l'USH.

L'ACTUALITÉ
4 Note de conjoncture au 28 juin 2016.
5 Nomination à la CDC. • Le chiffre. • Foncier public : accord État-Ville de Paris pour 2000 logements sociaux. • Un label « énergie-carbone ».

EXPRESS
6 Deux courses à but lucratif : CAP'Ten Habitat (Logement Français, Arcade, Polylogis et la SIEMP) et Calvados Habitat. • Promesse tenue (RSF). • Mission spéciale pour les facteurs (Pluralis). • Prévention des risques sur les chantiers : Partenord récompensé.

FOCUS
8 Étude Insee : inégalités de niveau de vie et pauvreté.

LE MOUVEMENT
10 Assemblée générale de la Fédération des ESH : unité et continuité.
12 Semaine nationale des Hlm : 400 événements pour découvrir les acteurs d'une société qui change.
15 Journée professionnelle : amiante, où en est-on ?

DIRECT HLM
18 Les stratégies, initiatives et projets des organismes. Opidia, nouvelle SCI d'accession sociale. • IDF Habitat rachète le patrimoine de la SEM de Bagneux. • Rachat de logements d'une copropriété par Aximo.
19 LB Habitat et CISN Atlantique : protocole d'alliance. • Journée sur le parcours résidentiel (Toit et Joie). • Nomination : Habitalys.
20 Au travail, j'y vais autrement ! (Pluralis). • Partenariat avec l'ADMR et Arcade, et Efidis/Osica. • Future résidence universitaire à Villeurbanne (Lyon Métropole Habitat).

MAÎTRISE D'OUVRAGE
21 Réhabilitation emblématique à Nantes (Nantes Métropole Habitat).

DROIT ET FISCALITÉ
22 Marchés publics : les grands axes de la réforme (1).
24 Question/réponse.

Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Frédéric Paul. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Collaboration :** Nicole Rudloff. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps Sarl. **Impression :** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0518 G 83187. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** H'Prom - Abonnements : 01 40 75 52 64 ou 52 67 - Régie publicitaire : 01 40 75 50 08. **Tarifs 2016 :** 22 numéros par an, plus des suppléments. Organismes adhérents : 284 € TTC ; autres abonnés France : 446 € TTC ; étranger : 480 € ; le numéro : 25 € TTC. **Photo de couverture :** Résidence de 20 logements réalisée par Logis Méditerranée à Marseille ; arch. : Cabinet Triumvirat Architecture (voir article dans un prochain numéro).
Actualités Habitat est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

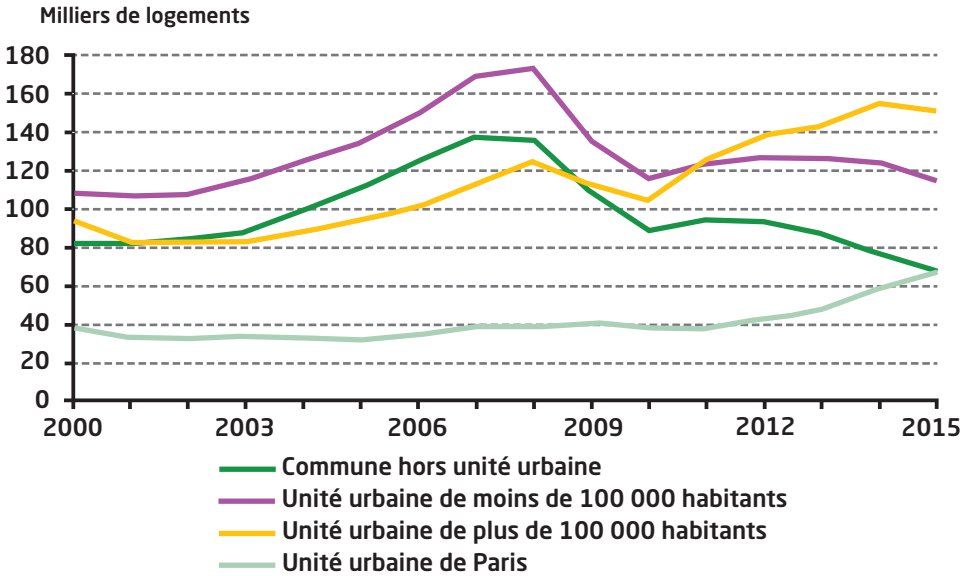
Éco-pâturage. Agrigex Nord Picardie et **Habitat 62/59 Picardie** se sont associés pour mettre en place, sur la commune de Marquise, une démarche innovante de développement durable : l'éco-pâturage. Pas de mécanisation mais un troupeau de moutons de race protégée « Le Solognot », spécialement choisis pour leur rusticité, leur résistance aux maladies et leur capacité d'adaptation à tous les milieux naturels.

L'ACTUALITÉ

CONJONCTURE AU 28 JUIN 2016

LE FOCUS DU MOIS : LES CARACTÉRISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Nombre de logements achevés selon le type de territoire

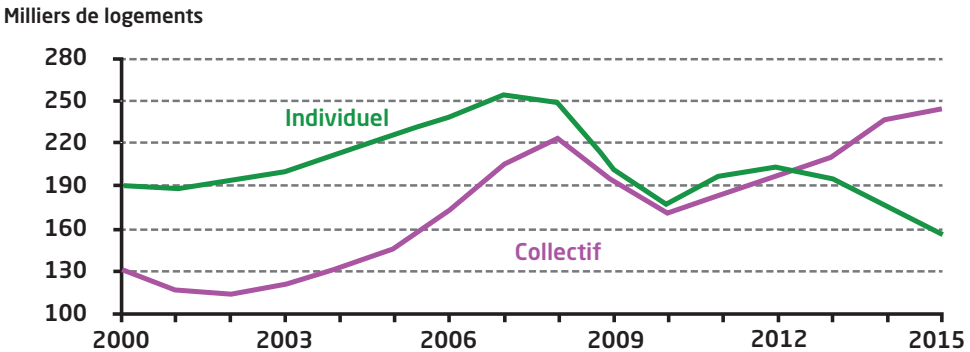


Source : Premiers résultats 2015 - Compte du Logement 2014, SOES/CGDD.
Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Ces dernières années, la dynamique de la production de logements porte sur les zones les plus densément peuplées du territoire métropolitain. Depuis 2010, de plus en plus de logements sont produits, en effet, dans les grandes villes et dans l'agglomération parisienne. À l'inverse, il y a moins de logements construits dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants et les communes hors unité urbaine. Il s'agit là d'un phénomène récent : au cours de la période 2000-2008, la croissance des logements produits couvrait l'ensemble du territoire (avec une relative stabilité en région parisienne).

Ce constat est perceptible aussi dans la répartition individuel-collectif. De plus en plus de logements sont construits en collectif tandis que la construction de logements individuels accuse un repli très prononcé depuis 2008. Le logement collectif est devenu le mode de production dominant depuis 2013.

Construction de logements individuels et collectifs (données annuelles)



LES INDICES ET INDICATEURS RÉCENTS

IPC[1] – Évolution de l'indice des prix à la consommation en mai 2016 :
- + 0,4 % comparé à avril 2016 ;
- 0,0 % comparé à mai 2015.

ICC[1] – Évolution de l'indice de référence des loyers au 1er trimestre 2016 :
- – 0,02 % comparé au 4e trimestre 2015 ;
- + 0,06 % comparé au 1er trimestre 2015.

À fin mai 2016 :
- 402 900 **permis de construire**[2] délivrés sur les douze derniers mois (en hausse de 9,9 % sur un an) ;
- 355 600 **mises en chantier**[2] sur les douze derniers mois (en hausse de 5,2 % sur un an).

Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin mai 2016[3] :
- 356,6 Md€ ;
- au mois de mai, les dépôts ont dépassé les retraits à hauteur de 0,4 Md€, soit 0,1 % de l'encours. Il s'agit du troisième mois consécutif où la collecte nette est positive ;
- Sur un an glissant, ce sont 5,9 Md€ en moins qui sont déposés sur ce circuit d'épargne dédié ; cela représente une baisse de 1,6 % de l'encours.

CONTACT : Martin de Bettignies, DEEF, USH ; Tél. : 01 40 75 70 27.

(1) Source Insee.
(2) Source SOeS, Ministère.
(3) Source CDC.

LE CHIFFRE

57 Md€ par an

tel est le coût social estimé des pollutions sonores, selon une étude réalisée pour le Conseil national du bruit et l'ADEME par EY (anciennement Ernst & Young).
Pour la première fois, l'étude s'intéresse aux bruits du voisinage qui provoquent de la gêne, des troubles du sommeil et d'autres impacts sanitaires et sont considérés par les Français « comme la nuisance sonore la plus gênante à leur domicile avec la même occurrence que le bruit des transports ». Par analogie, le coût social de ce trouble est estimé à 11,5 Md€ par an en France pour les effets sur la santé.

FONCIER PUBLIC

Accord État-Ville de Paris pour 2 000 logements sociaux

Un accord foncier a été signé entre l'État (Premier ministre et ministre du Logement) et la Ville de Paris, le 17 juin, portant sur une trentaine de sites appartenant à l'État (casernes, bâtiments administratifs…[1]) qui permettrait de réaliser 3 000 logements dont 80 % sociaux. L'État cédera ces sites avec une forte décote pour le logement social; de son côté, la mairie de Paris devra modifier son PLU, en cours d'élaboration, et rendre plus aisé pour l'État de vendre certaines adresses au prix du marché en levant les contraintes d'obligation de logement social ou intermédiaire.
Cet accord a été signé dans le VIIe arrondissement qui compte moins de 2 % du parc social, dans l'îlot Saint-Germain, ancien siège de l'Armée de terre que l'État cédera en partie, pour la réalisation d'environ 200 logements sociaux et équipements publics, et en partie à l'école Sciences Po.
Le Premier ministre estime que la réorganisation des services de l'État et les cessions devraient générer plus d'un milliard d'euros. En 2015, soixante terrains ont été cédés avec décote, permettant la construction de 8 000 logements dont la moitié de sociaux. **S.M.**

(1) Sites libérés: casernes Minimes (IIIe); caserne Gley (XVIIIe); garage Jean Jaurès (XIXe) acheté par Paris Habitat ainsi que deux parcelles dans le XIIIe; site de Telecom Tech (XIIIe); Cité Charles Godon (IXe); secteur de la Porte de la Villette (XIXe).

NOMINATION

CDC

Olivier Mareuse, directeur financier de la CDC, membre des comités de direction de l'établissement, succède à Odile Renaud-Basso, nommée directrice du Trésor, à la direction du fonds d'épargne de la CDC.
Âgé de 52 ans, de formation IEP Paris, ENA (promotion 1988), il est entré en juin 1988 dans le groupe Caisse des dépôts. Depuis décembre 2010, il était directeur des finances du Groupe. Olivier Mareuse demeure membre des comités de direction de la Caisse des dépôts et du Groupe.

La loi de transition énergétique prévoit la division par 2 des consommations d'énergie en 2050, et s'appuie, pour parvenir à cet objectif, sur la « stratégie bas-carbone », publiée en novembre 2015. Elle prévoit, pour le secteur bâtiment, une réduction de 87 % des émissions à l'horizon 2050; ici, bâtiment BEPOS en Côte-d'Or.
© Orvitis

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Un label « énergie-carbone »

Un peu moins d'un an après la publication de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte – qui impose de prendre en considération, pour les constructions nouvelles, le niveau d'émission de gaz à effet de serre dans la définition de leur performance énergétique à partir de 2018 – Ségolène Royal (ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, en charge des relations internationales sur le climat) et Emmanuelle Cosse (ministre du Logement et de l'Habitat durable) ont annoncé la création d'un label « énergie-carbone » pour déployer, dès à présent, les bâtiments à énergie positive et bas carbone qui anticipent la future réglementation.
Créé en s'inspirant des labels déjà existants en lien avec les associations HQE, Effinergie et BBCA, il permettra d'expérimenter la méthode, d'évaluer collectivement la faisabilité technique et économique des nouvelles exigences et d'apprécier les besoins en formation des professionnels. Le référentiel sera ainsi affiné sur la base des données recueillies. Dès septembre, les réalisations préfiguratrices des bâtiments de demain et de la réglementation environnementale 2018 pourront être évaluées par un organisme certificateur agréé, qui leur octroiera le label. Les projets qui y répondent pourront bénéficier du bonus de constructibilité mis en place par la loi [1].
Par ailleurs, pour accélérer la rénovation énergétique, ont été annoncés :

- le lancement du programme « copropriétés à énergie positive » avec le soutien de l'Anah et des associations de syndics qui repose sur la formation des syndics et des copropriétaires à la rénovation énergétique et l'accompagnement au plus près des copropriétaires pour raccourcir le délai de passage à l'acte. Avec un objectif : traiter 20 000 logements en 2016-2017 pour un gain énergétique de 35 % au minimum ;
- le renforcement de la qualification des professionnels du secteur à travers les trois plans mis en œuvre depuis 2015 pour trois ans et dotés de 70 M€ ;
- l'accompagnement des ménages via le déploiement des plates-formes de la rénovation, qui feront l'objet d'une évaluation réalisée en partenariat avec le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique et l'Association des régions de France ;
- enfin, le crédit d'impôt transition énergétique devrait être reconduit en 2017. **F.X.**

(1) L'autorité compétente en matière d'urbanisme peut autoriser un bonus de constructibilité de 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive. Les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité sont définies par le décret n° 20166856 du 28 juin 2016.

Deux courses à but caritatif

Séance d'échauffement pour les équipes de CAP'Ten Habitat.

• **CAP'Ten Habitat**, pour sa seconde édition, s'est déroulée dans le parc départemental du Sausset à Aulnay-sous-Bois (93), à l'initiative de *En Sport & en cœur*, l'association sportive des salariés du groupe **Logement Français**. Objectif de la rencontre : profiter d'un événement sportif pour échanger hors du quotidien et du travail. Une occasion de rencontres entre bailleurs et résidents. Étaient présents au départ : des équipes de Logement Français, d'**Arcade**, **Polylogis** et de la **Siemp**. Les dons et recette des ventes de dossards ont été reversés à l'association Premiers de cordée.

• **Calvados Habitat** a organisé un concours dans son journal locataires pour faire gagner vingt places à ses clientes, pour la course de Rochambelle, à Caen, course féminine dont les bénéfices sont reversés à la lutte contre le cancer du sein. Au total, avec les collaborateurs de l'office, 80 femmes ont participé, le 11 juin.

Prévention des risques sur les chantiers : Partenord récompensé

Dans le cadre du salon Préventica, salon de référence en matière de santé au travail et de sécurité des entreprises, qui s'est déroulé à Lille en juin dernier, l'OPH a reçu le « Trophée de la maîtrise d'ouvrage-Mutualisation des équipements » pour le territoire de la métropole européenne de Lille. Et ce, pour son engagement dans le Programme prioritaire de prévention contre les chutes dans la construction, (dit « P3C3 », initié depuis 2014 par la Caisse nationale d'assurance maladie) et pour le respect des bonnes pratiques.
Des visites inopinées de contrôleurs sécurité ont permis de vérifier que les équipes de l'OPH avaient bien intégré la démarche de prévention, acquise lors d'une formation, et obtenu des effets visibles sur les chantiers.

© Présidence de la République

Promesse tenue

François Hollande avait promis de venir inaugurer la Cité de Refuge, « une réhabilitation patrimoniale remarquable et un projet social exemplaire », conduit par RSF (lire *Actualités habitat* du 30 janvier 2016) « pour le symbole qu'elle porte, le nom qu'elle porte, au moment où des dizaines de milliers de personnes cherchent après un long exil, un accueil ». Ce fut chose faite le 23 juin dernier.

Mission spéciale pour les facteurs

Dans le cadre de sa démarche de développement durable, et grâce à la valorisation des certificats d'économies d'énergie, **Pluralis** a mis en place une opération inédite en distribuant gratuitement à l'ensemble de ses locataires une Éco-box (2 aérateurs auto-régulés, un pommeau de douche hydro-économe, dix ampoules LED classe A+ et un livret éco-mémo). Il ne s'agissait pas d'une distribution tout à fait comme les autres. En effet, l'ESH a fait appel à La Poste pour remettre aux locataires, en mains propres, les 12 000 Éco-box sur l'ensemble du parc. Ce sont les postiers qui, tout au long du mois de juin, ont eu pour mission de faire une «remise commentée» pour expliquer la démarche. Si le locataire n'était pas présent, des remises dans des kiosques étaient organisées en pieds d'immeubles.

Afin de mesurer l'impact de cette initiative sur les charges des locataires, Pluralis va réaliser un suivi des consommations sur l'ensemble du parc.

77e Congrès
DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

NANTES

Du 27 au 29 septembre
2016

PROGRAMME ET INSCRIPTIONS

WWW.UNION-HABITAT.ORG • RUBRIQUE : LE CONGRÈS

HLM : L'INNOVATION POUR TOUS ÊTRE ACTEURS D'UNE SOCIÉTÉ QUI CHANGE

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

ÉTUDE INSEE

Inégalités de niveau de vie et pauvreté

L'édition 2016 de l'Insee sur « les revenus et le patrimoine des ménages » portant sur 2013, révèle un niveau de vie médian de 20 000 euros annuels, en baisse modérée de 1,1 % depuis la crise économique. 8,7 millions de personnes vivent sous le seuil de pauvreté, soit 1 000 euros par mois (après prestations et impôts) et 10 % de la population la plus aisée dispose de plus de 37 200 € annuels.

L'Insee distingue trois profils de villes-centres ; Montpellier se situe dans le profil « intermédiaire ». © D. Thierry

Comment ont évolué les niveaux de vie et la pauvreté depuis la crise de 2008 et quelle photographie des revenus, aujourd'hui ? C'est l'objet de l'étude sur les revenus et le patrimoine dont l'édition 2016, parue le 28 juin, donne une vue d'ensemble des inégalités de niveaux de vie et de la pauvreté en 2013 ainsi que de la détention d'actifs patrimoniaux début 2015[1].

Depuis le début de la crise économique, le niveau de vie médian, qui s'établit à 20 000 euros annuels (1 667 euros mensuels[2]), a perdu 1,1 %, soit 0,2 % en moyenne annuelle. Cette baisse est plutôt modérée en France par rapport à d'autres pays d'Europe, grâce aux stabilisateurs automatiques (assurance chômage, prestations sociales, impôts) mais « pour la première fois, indique Julie Labarthe, cheffe de la division Revenus et patrimoine des ménages de l'Insee, cette stagnation court sur plusieurs années. Surtout, ce sont les bas revenus qui sont le plus impactés, notamment, le premier décile de niveau de vie – qui concerne 10 % de la population qui vit avec moins de 10 730 € par an – qui baisse de – 3,5 % contre – 0,2 % pour le septième décile. Grâce aux transferts socio-fiscaux, cette baisse du premier décile est contenue à 1,1 % ».

La crise économique a creusé les écarts de niveaux de vie aux extrémités de l'échelle des déciles entre 2008 et 2011 : baisse plus accentuée dans les bas déciles (liée au chômage) et hausse plus forte dans les hauts revenus (due à l'effet reprise). Les inégalités se sont réduites entre 2011 et 2013, en raison notamment du repli des patrimoines et des revenus d'activité pour les hauts revenus. En 2013, le niveau des inégalités est à peu près le même qu'en 2008 mais le premier décile a été plus affecté avec une baisse mensuelle de 30 euros.

INTENSITÉ DE LA PAUVRETÉ EN HAUSSE

14 % de la population en 2013, soit 8,6 millions de personnes, vivent en dessous du seuil de pauvreté monétaire : celui-ci correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population et s'établit, cette même année, à 1 000 euros par mois pour une personne[3]. On compte près d'un enfant sur cinq pauvre au sens monétaire, soit 19,8 % des enfants. Ils sont sur représentés dans les familles monoparentales et chez les couples avec trois enfants (sur représentés chez les ouvriers) qui ont les taux de pauvreté les plus élevés (respectivement de 32,5 % et 22,6 %).

Le taux de pauvreté a augmenté entre 2008 et 2011 (+ 1 point) avant de reculer de 0,7 point entre 2011 et 2013, dans un contexte où le seuil de pauvreté a, lui, baissé de 1,1 % sur deux ans. Mais l'indicateur d'intensité de la pauvreté[4] a progressé de 0,5 point, depuis 2008, et traduit la détérioration de la situation des plus pauvres par rapport au reste de la population. C'est bien sûr la situation vis-à-vis du marché de l'emploi qui explique la pauvreté monétaire. Ainsi, celle-ci touche moins les actifs que les inactifs : 10,5 % des personnes actives ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté contre 14,8 % des inactifs. Parmi les actifs, le risque d'être pauvre est 4,9 moins élevé pour les personnes en emploi que pour les chômeurs (dont 37, 3 % se situent sous le seuil de pauvreté). Reste que 1,9 million de personnes en emploi vivent sous le seuil de pauvreté. Parmi les inactifs, les retraités sont les moins touchés : grâce au système de retraite, au minimum vieillesse et aux allocations logement, seuls 7,9 % vivent sous le seuil de pauvreté.

Cinq ans après le début de la crise économique, la France a toujours un taux de pauvreté qui se situe dans le bas de l'échelle européenne (16,7 %). Seuls cinq pays ont des taux plus faibles : les Pays-Bas, la Finlande, le Danemark, la République tchèque

et la Slovaquie (ces deux derniers ayant des seuils de pauvreté beaucoup plus faibles qu'en France).

L'Insee a ensuite analysé les trajectoires de niveaux de vie en suivant un panel d'individus sur la période 2007-2013. En effet, la stabilité dans la distribution des niveaux de vie ne rend pas compte des évolutions des individus eux-mêmes qui ont pu changer de position dans cette distribution. On constate ainsi que la moitié des individus bougent en fait, de plus de 10 %, soit en hausse, soit en baisse mais cela ne change leur position dans l'échelle que de façon limitée. Ce sont les plus modestes et les plus aisés qui connaissent les taux de variations les plus forts. Les plus mobiles étant les 35-44 ans, les familles monoparentales, les plus diplômés et les professions libérales et employés.

LES INÉGALITÉS DEPUIS 1970

Comment les inégalités ont-elles évolué sur cette longue période ? Elles s'observent sur une courbe en U : elles baissent de 1970 à 1995, puis augmentent. « La France est moins inégalitaire que la moyenne de l'OCDE et il n'y a pas de remise en cause de la hiérarchie des pays sur la période, explique Antoine Boiron, de l'Insee : la Grande-Bretagne et les États-Unis sont plutôt inégalitaires ; la France et l'Allemagne plutôt égalitaires. L'inégalité n'apparaît pas corrélée avec la croissance et l'évolution du revenu national mais plutôt par des caractéristiques sociodémographiques : le fait d'être diplômé, d'être cadre, indépendant. La principale modification sur la période 1996-2013 s'avère la massification scolaire dans le supérieur avec l'augmentation de la proportion de diplômés bac + 2 et plus qui passe de 9 à 16 % de la population. Celle-ci contribue pour + 0,2 point d'inégalités dans la hausse totale de + 0,7 point ».

En ce qui concerne la détention d'actifs patrimoniaux, début 2015, 93,7 % des ménages ont un patrimoine financier (autre qu'un compte chèque) : 62,7 % un patrimoine immobilier ; 90,3 % un patrimoine financier ; 15 % un patrimoine professionnel. Les ménages sont toujours plus réticents à détenir des valeurs mobilières : le taux de détention est passé de 24 % à 16,2 % entre 2004 et 2015, au profit de l'épargne retraite (y compris assurance vie) qui passe de 36 % à 44,2 %. Une autre enquête montre que sur les 75 % de ménages qui épargnent, 42 % le font pour disposer de réserves en cas d'imprévu ; près d'un quart pour « préparer ses vieux jours » ; 10 % épargnent pour acheter leur résidence principale. **S.M.**

(1) Collection Insee Références ; juin 2016 ; 19,80 € ; www.insee.fr.
L'étude est complétée de trois dossiers : disparités de revenus et ségrégation dans les grands pôles urbains ; évolution des inégalités de niveau de vie entre 1970 et 2013 ; la mobilité des niveaux de vie en France. Une trentaine de fiches thématiques complète l'ensemble.
(2) Pour une famille composée d'un couple avec deux enfants de moins de 14 ans, cela correspond à un revenu disponible de 42 000 euros par an (soit 3 500 euros par mois). Ce montant partage la population en deux, la première moitié se situant au-dessous et la seconde au-dessus.
(3) À titre de comparaison, pour une personne seule, le socle du RSA (revenu de solidarité active) est de 493 €, au 1er septembre, et l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) de 787 euros, sachant que d'autres prestations complètent souvent le revenu disponible.
(4) L'indicateur d'intensité est mesuré comme l'écart relatif entre le niveau de vie médian de la population pauvre, rapporté au seuil de pauvreté. Plus cet indicateur est élevé et plus la pauvreté est dite intense, au sens où le niveau de vie des pauvres est très inférieur au seuil de pauvreté.

Disparités de revenus et ségrégation dans les grands pôles urbains

Les populations à bas revenus, mais aussi celles à hauts revenus, sont en moyenne, sur représentées dans les grands pôles urbains. Les villes-centres rassemblent 22,5 % de la population totale mais 31 % des ménages pauvres. À l'opposé, les très hauts revenus sont également sur représentés dans les villes-centres : 36,5 %. L'Insee distingue trois profils de villes-centres :

- ***profil à bas revenus :*** *11 villes-centres et un grand nombre des grands pôles urbains, notamment des Hauts de France (Béthune, Douai-Lens, Maubeuge, Creil) qui représentent 10 % de la population totale des villes-centres hors Paris : beaucoup de personnes dans les 10 % les moins aisés, un peu moins dans les 10 % suivants et ainsi de suite. Les plus riches ne représentent que 5 %.*
- ***profil en U :*** *11 villes-centres (Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Grenoble, Rennes) : 28,1 % de la population totale des villes-centres hors Paris. Les 10 % les plus pauvres y sont sur représentés de même que les déciles 9 et 10.*
- ***profil « intermédiaire » :*** *la majorité des villes-centres, soit 31 (Marseille-Aix-En-Provence, Nice, Lille, Montpellier, Strasbourg, Amiens, Poitiers, Limoges, Besançon) : 61 % de la population des villes-centres hors Paris. Ce profil se rapproche de celui des villes-centres à bas revenus dans le bas de la distribution mais la proportion des groupes de haut niveau de vie ne décroît pas passé le 6e décile. Les seuls groupes sur représentés sont les déciles 1 à 3 mais les déciles 6 à 10 représentent chacun environ 8 % de la population de la ville-centre.*

Paris est à part avec un peu plus du décile 1 que l'ensemble de la population mais surtout 30 % des habitants dans les 10 % de Français les plus aisés. Enfin, les banlieues ont deux types de profil : « à bas revenus » et « plutôt aisées ».

De façon générale, dans les villes où la concentration des populations à bas revenus est élevée, la concentration des populations à hauts revenus l'est moins et inversement. Exception : Paris dont les populations à bas revenus atteignent 32 % et les populations aisées, près de 65 %.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ESH

Unité et continuité

Marquée par l'élection de Valérie Fournier à la présidence de la Fédération, qui succède à Christian Baffy, lequel avait choisi de ne pas se représenter, l'Assemblée générale de la Fédération du 16 juin dernier a permis de faire un tour d'horizon de l'activité des ESH en 2015 et de mesurer leur forte implication dans la transformation digitale et leur volonté d'être partie prenante au pacte républicain.

Dans un univers économique en pleine mutation et un contexte juridique changeant, avec 51 000 logements mis en chantier en 2015, « les ESH ont poursuivi de manière volontariste, leur effort en matière de construction et ont produit plus d'un logement social sur deux, soit 15 % des mises en chantier totales en France. Nous investissons, chaque année, plus de 10 milliards d'euros dans la construction et dans la constante adaptation de notre patrimoine. Entre cette nouvelle offre et l'offre de location liée à la rotation de nos parcs, les 241 ESH ont répondu à la demande de logements de plus de 235 000 personnes. Sans compter qu'avec un patrimoine de 2,3 millions de logements sociaux gérés, les ESH ont passé la barre des 5 millions de personnes logées, soit plus de 7 % de la population métropolitaine et ultra marine », rappelle Valérie Fournier.

LE TEMPS DE L'INNOVATION

2015, a été aussi l'année du déploiement du projet ESH 2020, lancé par Christian Baffy, qui a notamment vu :

- la création du GIE Initiatives foncières, qui vise à d'intervenir de façon coordonnée sur des fonciers de grandes taille ou complexes ;
- l'élaboration d'une charte de vente Hlm ;
- l'expérimentation d'opérations d'accession sociale progressive ;
- le lancement des premières opérations de rachats d'hôtels et de transformations de bureaux pour l'hébergement des plus démunis qui devraient être bouclées en 2016 ;
- ou encore, la constitution d'un groupe de travail sur la baisse des coûts de construction et d'exploitation réunissant bailleurs et entreprises de construction, qui devrait déboucher sur l'élaboration d'un cahier des charges.

Des actions qui laissent une large part à l'innovation pour trouver des réponses nouvelles, adaptées aux besoins et au meilleur loyer.
Toujours en 2015, le Fonds d'innovation sociale, présidé par Valérie Fournier depuis sa création en 2007, a continué à monter en puissance. Les sixièmes Rencontres de l'innovation sociale, qui se sont tenues à Lens en janvier 2016, ont mis la lumière sur la culture comme facteur d'intégration et de citoyenneté. Les projets présentés démontrent que dans les quartiers d'habitat social, où la précarité est prégnante, il y a de la curiosité, de l'inventivité. Les 26 projets lauréats de l'année 2015-2016 sont principalement centrés sur la qualité de vie des locataires, la participation des habitants et l'accompagnement à la requalification du bien-vivre ensemble. Parmi eux, trois projets coup de cœur ont été primés lors de l'assemblée générale : le centre Faham (femmes actives, hommes actifs en mouvement) : un espace d'épanouissement multidimensionnel et créatif, porté par la SHLMR et l'association Inseranoo à La Réunion ; l'accompagnement socio-professionnel pour 135 foyers du bassin minier, défendu par la SIA et l'association La sauvegarde du Nord ; un collectif pour l'insertion, conduit par Axentia et la SA d'Hlm Immobilière du Moulin Vert avec l'Association ouvrière des Compagnons du devoir et du tour de France.[1] « Autant d'actions d'accompagnement social indispensables pour préserver l'avenir », selon la présidente du FIS.

LA NOUVELLE MANDATURE

Tous les chantiers engagés dans le cadre du projet ESH 2020 vont se poursuivre sous la nouvelle mandature placée « sous le signe de l'unité et de la continuité. Dans un environnement complexe, porteur de difficultés, de menaces, où l'individualisme et l'intolérance créent de plus en plus de brèches dans notre pacte républicain, il nous faut nous concentrer sur les enjeux essentiels. Il nous faut adapter, moderniser, refonder notre relation avec l'État et les collectivités locales, dans un contexte où l'argent public est rare, avec l'ambition d'être toujours plus efficace, plus pertinent pour répondre aux besoins cruciaux de logements, pour accompagner les parcours de vie, les mobilités professionnelles, familiales. Il faut que l'État nous écoute et qu'il cesse d'édicter

Séquence numérique

« Le numérique a déjà transformé en profondeur de nombreux secteurs économiques et impacté certains segments de l'activité immobilière (BIM, impression 3D, connexion entre voisins, syndics connectés, smart cities...), et la France, qui dispose d'une vraie capacité de création, n'a pas à rougir et connaît de grandes réussites (blablacar, viadeo...) », explique, exemples à l'appui, Stéphane Distingin, du Cabinet Faber Novel. La Fédération des ESH, qui a identifié la transformation digitale comme un sujet stratégique, suit avec attention ces évolutions génératrices d'opportunités, mais aussi de risques, indique Dominique Duband. Ainsi, la Fédération a créé une commission numérique, présidée par Pierre-François Gouiffes, et un compte Twitter, repensé son site Internet à partir des besoins des sociétés, et noué des liens avec des start-up pour s'acculturer. Deux exemples de start-up, « Bureaux à partager et « XtreeE » ont présenté leur offre. La première propose des bureaux flexibles à louer pour des durées variables, sans s'engager dans un bail, rentabilisant des m² vacants. La seconde accompagne des clients pour produire moins cher grâce à la 3D tout en proposant une architecture sophistiquée, sans passer par le moule.

© E. Thiart

des règles contraignantes, là où pragmatisme et bon sens auraient plus d'efficacité », affirme la nouvelle présidente. Laquelle ne craint pas d'afficher son désaccord sur la « méthode proposée par le projet de loi Égalité et citoyenneté », dont elle partage les objectifs de lutte contre la relégation.

« Nous avons la conviction que le logement doit être ancré dans les territoires, que l'intelligence locale permet de progresser plus rapidement que des critères uniformes inscrits dans la loi. C'est pourquoi, rappelle-t-elle, nous avions appelé dans le projet ESH 2020, à compléter nos conventions d'utilité sociale par de véritables contrats de territoires et à procéder à un diagnostic réel de l'occupation. Cette nécessité de penser global et d'agir local est indispensable en matière d'attributions. De même, en matière de politique de loyers comme élément de la mixité sociale, nous nous félicitons que les leviers d'analyse aient finalement été placés au niveau local, mais nous craignons que le dispositif ne soit pas à la hauteur des questions soulevées ».

Elle réaffirme par ailleurs, « la nécessité d'un engagement fort de l'État au moment de la construction et du maintien des aides à la personne », le « besoin de lisibilité et de permanence dans l'action de l'État », et la nécessaire prise en compte des besoins de requalification du parc et de l'adaptation de l'offre, notamment au vieillissement, en zone détendue. Elle se félicite du « compromis satisfaisant trouvé sur la mutualisation, du lancement des prêts de haut de bilan », mais se dit déçue par les premières propositions concernant la répercussion de la baisse du taux de commissionnement. Et d'évoquer enfin, la réforme d'Action Logement[2], « qui permettra de donner un souffle nouveau au dispositif, qui doit bénéficier à tous les acteurs du logement, à commencer par les bailleurs de toutes les familles. La Fédération sera vigilante sur les modalités d'application ».

« Nous attendons de vous, Madame la Ministre, écoute, poursuite et amplification de l'effort de simplification des normes, stabilité et lisibilité dans l'édiction de la règle et dans la permanence. Mais nous sommes à vos côtés pour avancer et faire bouger les lignes, et sommes conscients de la nécessité d'innover et d'agir », conclut-elle.

Valérie Fournier et Emmanuelle Cosse. © E. Thiant

De gauche à droite : Valérie fournier, François Pupponi, président de l'Anru, Jean-François Carenco, préfet de région Île-de-France, Anastasia Colosimo, écrivain et essayiste. © E. Thiant

Table ronde « Pacte republicain, promesse républicaine : quel rôle pour les bailleurs ? »

En prélude aux échanges, Anastasia Colosimo a présenté sa lecture de la laïcité à la française, où l'État français, à la différence des pays anglo-saxons, s'adresse à des citoyens et jamais à des communautés. La loi est la même pour tous et ne permet pas des revendications particulières. C'est l'esprit de la loi de 1905, qui pose le principe de la subordination de l'Eglise à l'État.

Cette question sur le pacte républicain a rejailli avec force depuis les attentats et surtout avec la prégnance du fait religieux dans les quartiers, qui se substitue au malaise social des années 70, à la lutte contre le racisme et correspond à une demande d'appartenance à la ville, à une quête identitaire, une peur d'être dissous dans la mondialisation (A. Colosimo) et traduit aussi un manque d'espérance (V. Fournier). La République, qui doit se réimplanter dans les quartiers (F. Pupponi) s'impose à tous comme la solution, c'est un combat quotidien. « La loi doit s'imposer à tous, à un moment où l'on change de monde, où tout est à réinventer. Plus qu'un problème religieux, nous sommes confrontés à un choix de société » (J.-F. Carenco). « En communautarisant les quartiers, on a accéléré les choses, on n'a pas su gérer la période post-coloniale et notre immigration. Il faut ouvrir le dialogue avec la communauté musulmane, comme cela a été fait en 1804 avec les juifs » (F. Pupponi). « Il faut aussi que la République n'oublie pas d'assurer la tranquillité dans les quartiers, où le personnel de proximité subit une forte pression et que la mixité des populations soit assurée partout » (V. Fournier). La culture est une des pistes pour lutter contre l'intolérance et bien sûr « l'école de la République qui n'est plus le lieu du vivre ensemble ». (F. Pupponi)

DU CÔTÉ DES POUVOIRS PUBLICS

La Ministre du Logement est revenue sur la production du logement qui va dans le bon sens, le rôle des bailleurs sociaux et plus spécifiquement des ESH et « leur souci constant d'innovation » ainsi que la nécessité de poursuivre et d'amplifier l'effort de production, rappelant les actions de sécurisation du financement et de refonte du cadre législatif, accompagnées du lancement de nouveaux dispositifs opérationnels : FNAP, dont le décret d'installation vient de paraître début juillet ; mutualisation troisième génération des fonds propres des bailleurs ; prêts de haut de bilan. Et d'évoquer, enfin, l'actualité législative : la réforme d'Action Logement, le projet Égalité et citoyenneté. **F.X.**

*(1) Ces projets seront développés dans un prochain numéro d'*Actualités habitat.

(2) Plus de 35 % du parc des ESH est sous gouvernance Action Logement.

SEMAINE NATIONALE DES HLM

400 événements pour découvrir les acteurs d'une société qui change (2)

Plus de 400 événements organisés par les organismes Hlm se sont déroulés partout en France, du 4 au 12 juin dernier, dans le cadre de la quatrième Semaine nationale Hlm, pour mettre en lumière l'engagement des acteurs d'une société qui bouge. Après une première salve, présentée dans notre édition précédente, voici d'autres initiatives qui illustrent la diversité des actions conduites.

Portraits de locataires et de salariés. Opaly (OPH Arcueil-Gentilly) a réalisé une dizaine de portraits (texte et photo) de personnes répondant au thème « Être acteur d'une société qui change » : membres du personnel occupant des postes représentatifs des activités de l'office (maintenance, accompagnement social, développement…), locataires de différents groupes au parcours atypique, administrateurs de l'office. Ils ont été diffusés tout le mois de juin sur l'Intranet et l'Internet d'Opaly et seront prochainement imprimés pour être exposés dans les lieux d'accueil du public. **Opaly**

Convention du personnel. L'office a organisé une convention du personnel sous le nom de « Cap BSH », consacrée aux évolutions récentes (techniques, labels, nouvelles contraintes telles que l'amiante… évolution de poste pour y répondre, découpage des territoires…). L'après-midi était réservée à la visite d'un chantier de rénovation urbaine. Le journal *BSH Infos* a publié un dossier « Acteur d'une société qui change ». Après le succès, en mai dernier, des ateliers de sensibilisation sur l'entretien des logements tant technique que ménager (bio), l'office a également monté à nouveau un atelier sur ce thème. **BSH (Bretagne Sud Habitat)**

Visite de chantier avec les entreprises. Une centaine d'entreprises locales ont visité, le 10 juin, le chantier du Domaine du Mot permettant de présenter les différentes phases d'un PRU, en présence du DG et du maire de La Charité-sur-Loire. Programme qui avait fait l'objet d'une autre visite, la veille, en présence d'E. Cosse, ministre du Logement. **Nièvre Habitat**

Pour une société plus ouverte, plus douce et plus économe. Caen Habitat a organisé plusieurs événements dans les quartiers : « Je co-construis pour une société plus ouverte » ; « Je crée pour une société plus douce » ; « Je réemploie pour une société plus économe » (Photo quartier de la Guérinière). **Caen Habitat**

^ Les commerces de proximité à l'honneur. Toute la semaine, les commerçants, installés en pieds d'immeubles de l'agglomération de Plaine Commune Habitat, se sont portés volontaires pour proposer des offres inédites (remise au salon de coiffure, accès gratuit à l'atelier d'autoréparation...) et des animations (lectures à la librairie, animation jeux de société, dégustation à l'épicerie italienne). Une occasion pour faire redécouvrir aux habitants les commerces de leurs quartiers, de lancer le label « Commerce PCH », mais aussi de renforcer le partenariat de l'office et des commerçants en leur proposant des outils de communication pour valoriser leur activité. **Plaine Commune Habitat**

V Distribution de kits d'économie d'eau et d'énergie. Les salariés de l'office sont allés sur le terrain, chez les locataires, distribuer gratuitement un kit d'économies (réducteurs de débit d'eau, douchette et ampoules LED). Ils ont apporté conseils et informations sur les économies et leurs impacts environnementaux. L'office a également fait visiter le chantier des logements du Mess, chauffés avec une solution de micro-génération. **Office de l'agglomération de La Rochelle**

^ Un hôtel à insectes. Après avoir reconquis une parcelle de jardins abandonnée où ont été aménagés des jardins individuels et un jardin collectif où ont été plantés des fruitiers (cerisier, arbre à kiwis, mirabellier, framboisiers, cassissiers), et avec l'aide d'une animatrice de la Fédération Rhône-Alpes de protection de la nature, petits et grands ont construit un hôtel à insectes pour préserver la biodiversité du jardin. **Loire Habitat**

< Journée Portes Ouvertes. Deux logements témoins de la résidence de la Sablonnière à Charleville-Mézières ont été ouverts au public pour une visite inédite. 200 personnes, futurs acquéreurs ou non, ont répondu présent. Pour l'occasion, un T5 avait été meublé et décoré. **Habitat 08**

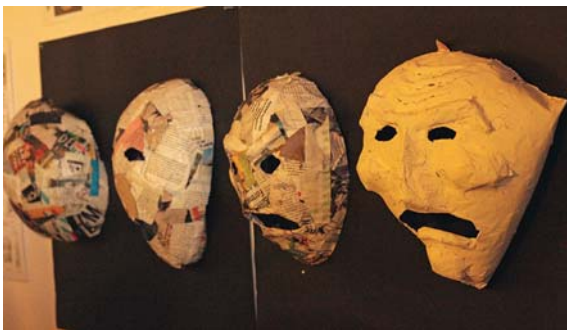
Du foot en interbailleurs. > Sept bailleurs de la région toulousaine ont organisé deux tournois de foot, au Mirail et à Tournefeuille, à seulement deux jours de l'Euro. Les jeunes locataires de 8 à 12 ans de Colomiers Habitat, Le Nouveau Logis Méridional, l'OPH 31, Le Groupe des Chalets, La Cité Jardins, Habitat Toulouse et Patrimoine Languedocienne, se sont vu remettre par une personnalité locale, un maillot Nike aux couleurs de l'EURO 2016 et une photo souvenir. **Interorganismes toulousain**

LE MOUVEMENT

< La dictée des cités. Lancée en 2013 par Rachid Santaki, romancier-scénariste et Abdellah Boudour, à travers son association Force des mixités, cette initiative ludique et populaire a réuni, au cœur de deux quartiers à Bagnolet et les Clayes-sous-Bois, petits et grands, le temps de deux après-midis. Une manière de faire sortir l'école de la rue et de redonner le goût de l'écriture et de la lecture. Avec à la clé, de nombreux lots pour les participants. **Polylogis, Logirep**

^ HappyCulture. Découverte du métier d'apiculteur, dégustation de miel et présentation de l'api-thérapie, sans oublier le goûter bio pour 80 enfants du quartier des Bergeries à Draveil et Vigneux-sur-Seine où l'ESH gère 928 logements. **Batigère Île-de-France**

Projet artistique. Pour > accompagner les travaux de réhabilitation, la résidence des Bleuets à Créteil, bâtiment labellisé Patrimoine architectural du XXe siècle, est devenu, le temps de la Semaine, le terrain de jeux de nombreux artistes. L'objectif étant d'inviter l'art au pied des immeubles et à l'intérieur, avec la mise à disposition de treize logements. **Efidis**



< Grand nettoyage. Trois bailleurs sociaux et le centre social de Vigneux-sur-Seine ont invité les enfants du quartier de la Croix-Blanche à débarrasser le quartier de ses détritus et à découvrir les rouages du tri sélectif, de manière ludique. Mission accomplie qui s'est terminée par un grand goûter. **3F, l'Opievoy et la Siemp**

^ Faire découvrir l'habitat participatif. Une rencontre avec le maître d'ouvrage, le cabinet d'architecte Seconde Nature en charge du projet participatif des Normaliennes et les habitants des Naïfs à Meylan, fort d'une expérience de trente années en habitat participatif, ont permis aux participants de découvrir une nouvelle façon de vivre ensemble. **Clerdôme, filiale accession de l'Ophis**

Des éco-médiateurs mobilisés. > Une exposition interactive autour du concept Néo'logis, commentée par les volontaires Civigaz de GrDF, au centre de loisirs de Saint pour sensibiliser les enfants (et leurs parents) aux éco-gestes et qui s'est terminée par un concours de dessin.Une manifestation qui s'inscrit dans le cadre du partenariat de l'ESH avec GrDF et Face Loire engagé en janvier dernier pour lutter contre la précarité énergétique, accompagner l'insertion socio-professionnelle de jeunes volontaires et sensibiliser les habitants aux éco-gestes. **Néolia**

JOURNÉE PROFESSIONNELLE

Amiante : où en est-on ?

La journée professionnelle, organisée le 21 juin, a permis d'aborder l'actualité réglementaire, les modes opératoires, l'organisation, la gestion des données et la recherche et développement liés à l'amiante.

« Fortement mobilisé sur la problématique de l'amiante, le Mouvement Hlm est l'un des premiers acteurs à avoir mis en avant les difficultés liées à sa présence dans les bâtiments et à s'être impliqué dans le recherche de solutions, a plaidé Christophe Boucaux. Les différentes alertes lancées aux Pouvoirs publics ont permis d'aboutir au prêt amiante, au plan interministériel ainsi qu'au Plan recherche et développement amiante ».
Sur le plan technique et opérationnel, l'Union sociale pour l'habitat, avec l'appui des Fédérations, des Associations régionales et de ses filiales, HTC et l'AFPOLS, déploie depuis 2013, un vaste plan d'actions professionnelles, qui fait l'objet d'un suivi particulier du Groupe réseau prescriptions techniques, animé par Raphaël Besozzi de l'USH.

L'ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE

Si les principaux textes sur l'amiante sont parus, certains concernant particulièrement le quotidien des organismes Hlm font encore l'objet de concertations auxquelles l'USH participe activement.

• En premier lieu, un décret de la loi ALUR va introduire une nouvelle obligation d'information, avant location, pour les propriétaires ou les bailleurs. Ce décret, dont la publication est annoncée depuis près de deux ans, est en cours de discussion interministérielle, notamment entre les ministères de la Santé et du Logement. S'agira-t-il d'un repérage avec une nouvelle liste de matériaux ? Rien n'est encore fixé pas plus que le calendrier alors que, fort des 400 000 repérages à effectuer par an compte tenu du taux de rotation de 10 % dans les logements sociaux, il risque d'avoir des incidences sur la gestion et l'organisation des bailleurs. L'Union sociale pour l'habitat a demandé un repérage le plus simple possible, en cohérence avec ceux déjà existants.

• Autre texte attendu, le repérage amiante avant travaux, inscrit dans la loi Travail en cours de discussion au Parlement. L'USH souhaite participer à l'élaboration du projet de décret qui devrait préciser les conditions d'application de cette nouvelle obligation, notamment pour les travaux en situation d'urgence, et les travaux à caractère répétitifs.

UN PLAN INTERMINISTÉRIEL

Mis en place pour trois ans, le Plan interministériel pour améliorer la prévention des risques liés à l'amiante a pour objectif d'accompagner et de renforcer la mobilisation des acteurs publics et privés autour de la problématique de l'amiante dans une logique opérationnelle. Ce Plan s'appuie sur les contributions des quatre administrations porteuses des principales réglementations relatives à l'amiante : la DHUP, la DGS, la Direction générale de la prévention des risques (DGPR) et la DGT. Cinq axes de travail ont été définis :

• renforcer la communication et l'information de tous les acteurs concernés par l'amiante ;
• améliorer la professionnalisation (formation initiale ou continue) ;
• faciliter et accompagner la mise en œuvre de la réglementation ;
• soutenir les démarches de recherche et développement sur l'amiante dont le PRDA ;
• se doter d'outils de connaissance, de suivi et d'évaluation.

L'arrêté « compétence des diagnostiqueurs » va faire l'objet d'une révision visant notamment l'introduction d'une mention comme deuxième niveau de certification pour les diagnostiqueurs voulant réaliser des diagnostics sur les IGH, les ERP de catégorie 1 à 4.

UN CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE CHARGÉ

La révision de la norme NF X46-020, qui traite des repérages amiante, devrait être finalisée pour la fin de l'année. La révision de l'arrêté du 14 août 2012 est prévue dans la foulée. En matière de certification et d'accréditation, il y a nécessité de monter en qualité et d'homogénéiser les formations professionnelles qualifiantes pour pallier l'insuffisance d'entreprises formées et qualifiées.
L'objectif, à la fin de l'année 2016, est d'ouvrir un chantier réglementaire qui portera sur la révision du décret du 4 mai 2012, de l'arrêté laboratoire du 14 août 2012 et les arrêtés EPI du 7 mars et MPC du 8 avril 2013.
2017 verra l'engagement de la révision des normes NF X46-010 et NF X 46-011 pour les mettre en cohérence avec les textes réglementaires révisés.
En 2018, un second chantier réglementaire visera la révision de l'arrêté formation du 23 février 2012 et de l'arrêté certification du 14 décembre 2012, ceci en fonction des travaux de 2017.
Les éventuelles évolutions apportées par le Plan recherche et développement amiante se traduiront par des dispositions introduites

Bibliographie

Des documents de l'Union sociale pour l'habitat (accessibles à partir du centre de ressources de l'Union sociale pour l'habitat, dossier Amiante) peuvent aider les bailleurs :

• Repères n° 15 de mars 2016 : *Systèmes de gestion des données (SGD) relatives à l'amiante* ;
• Repères n° 16 d'avril 2016 : *Quelle organisation mettre en place pour maîtriser le risque amiante ?* ;
• cahier n° 157 mars 2014 : *Amiante : quelles obligations pour les organismes Hlm ?* ;
• amiante : scénario de crise – un incendie se déclare dans une résidence Hlm amiantée ;
• kit de communication pour les organismes Hlm à destination des habitants et de leurs salariés ;
• fiches conseils de gestion et de communication de crise liée à l'amiante à destination des organismes Hlm ;
• cahiers des charges et dossiers de consultations types pour le choix de diagnostiqueurs et opérateurs de repérage.

dans l'arrêté du 8 avril 2013 relatif aux moyens de protection collective.
Comme il n'existe pas de règle de l'art en matière d'amiante ou de désamiantage, il y a intérêt à élaborer des règles de l'art partagées par l'ensemble des décideurs et des entreprises.

QUELLE ORGANISATION METTRE EN PLACE POUR MAÎTRISER LE RISQUE AMIANTE ?

L'étude réalisée par l'USH avec le concours d'organismes Hlm, a donné lieu à la rédaction d'un cahier Repères n° 16 d'avril 2016 : *quelle organisation mettre en place pour maîtriser le risque amiante ?* Son objectif est d'apporter aux organismes Hlm, une fois leur stratégie amiante définie, des réponses organisationnelles pour maîtriser ce risque et répondre à leurs obligations en tant que propriétaire, employeur et donneur d'ordre.

DEUX EXEMPLES ONT ILLUSTRÉ DES DÉMARCHES D'ORGANISATION

• Face à l'impossibilité actuelle de respecter à la lettre la réglementation en SS4, **Chambéry Alpes Habitat** s'est interrogé sur une stratégie pour ses régies de travaux dont les interventions, souvent réalisées dans l'urgence, portent à 80 % sur les logements à remettre en location, à 15 % sur les parties communes et le reste dans les logements occupés. Comment faire en sorte que les ouvriers de la régie puissent continuer à travailler, dans des conditions, délais et coûts raisonnables sans être exposés à l'amiante ?
La méthode a consisté à lister l'ensemble des tâches réalisées par les régies, donner une estimation du risque amiante associé, et traiter une à une les prestations en tâchant de trouver des solutions contournant le risque. Sur 150 tâches identifiées, 50 fiches techniques, dont certaines, communes avec l'Opac de Savoie, ont été élaborées et présentées à l'OPPBTP, la CARSAT et la DIRECTE. Ces fiches destinées aux ouvriers décrivent des modes de faire, précisent la liste des matériaux pouvant être amiantés, listent les outils utilisés et traitent de la gestion des déchets. Elles devraient être transformées en mode opératoire à partir de chantiers tests.
En amont, sur la moitié des logements vacants (900 se libèrent chaque année), un diagnostic complet est effectué avec des repérages portant sur tous les supports. Les informations sont insérées dans le système informatique et permettent à la régie ou aux entreprises, de savoir s'il y a eu un diagnostic ou pas, et, s'il y a de l'amiante, où il est situé. En 2016, la totalité des ouvriers devraient être formés à la SS4.
• Pour sa part, **Pas-de-Calais Habitat** a mis en place un système de contrôle interne de maîtrise des risques dont l'amiante est un volet essentiel. Avec un objectif : obtenir un plan d'actions à suivre tels les diagnostics, les moyens conduisant aux directives d'organisation sur le sujet et une partition des responsabilités.

SYSTÈMES DE GESTION DES DONNÉES RELATIVES À L'AMIANTE

Alors que les organismes Hlm sont amenés à gérer de nombreux repérages de matériaux amiantés leur permettant de constituer une « cartographie amiante » de leur patrimoine, une grande majorité d'entre eux rencontre des difficultés dans la gestion de l'ensemble des données amiante.
À **Habitat Réuni**, le projet amiante, initié en 2014, a commencé par la mise en place d'une cartographie des données amiante. En 2015, 15 % du parc qui compte 67 500 logements datant d'avant 1997 a été cartographié, 25 % le sera en 2016. Cette cartographie est effectuée sur la base d'une visite systématique de tous les bâtiments, parties communes et 20 % des parties privatives. En parallèle, un système de gestion des données amiante dématérialisé a été développé, les deux étant indissociables. Faute de solutions existantes adaptées, il a été confié à Sigma Informatique. Le système sert à stocker et organiser de façon sécurisée l'ensemble des données relatives à l'amiante comme les plans. Il est aussi une plateforme collaborative, une interface web qui permet de gérer les échanges avec les opérateurs amiante, de diffuser l'information aux entreprises et aux locataires. Les opérateurs de repérage notamment, sont tenus de livrer dans le système des types de documents : cartographie, fichiers de données détaillées, plans PDF et de type graphique modifiables. Ces données sont contrôlées et validées par le gestionnaire amiante de chaque organisme et intégrées dans le dossier amiante.
Une fois qu'un immeuble est cartographié, une fiche de synthèse amiante utilisable autant pour les locataires, les prestataires, et les collaborateurs est ajoutée. Quant à l'intégration du système SGDA dans le système d'information des organismes, elle s'effectue à deux niveaux : en amont, par l'adossement au référentiel du patrimoine, et en aval, pour l'accès et la consultation des données amiantes à partir d'un mail ou de toute autre application. Avec deux points-clés : l'édition du bail et la gestion des bons de travaux.
Elaboré avec des organismes volontaires, le guide n° 15 sur les systèmes de gestion des données relatives à l'amiante vise à explorer les pistes de progrès des systèmes de gestion des données. Parmi les freins à l'adoption d'un système de gestion des données (SGD) amiante, ont été pointés un contexte qui évolue, l'absence d'une stratégie amiante, la difficulté à faire adhérer tout le personnel au projet, le coût du développement, l'absence de cartographie numérique du patrimoine, la dépendance vis-à-vis des opérateurs de repérage. Aujourd'hui, il n'existe pas d'offre satisfaisante sur le marché. Certains organismes ont travaillé sur des gestions électroniques de documents (GED) existantes sur le marché, d'autres ont créé la leur. Il en est de même pour les bases de données.
Déjà, nombre d'organismes sont engagés dans l'archivage pour lequel des solutions sont opérationnelles, avec toutefois trois préalables :
• réfléchir à une démarche générale de dématérialisation des processus ;
• traiter l'ensemble des informations relatives au patrimoine ;
• définir des règles de gestion : classement, « nommage » des fichiers pour automatiser leur intégration dans la GED, caractérisation de ces données, de conservation, d'accès, etc.

Dans la mise en place du plan ministériel, figure l'amélioration de la professionnalisation.

Reste que le marché des progiciels dédiés à l'amiante est en cours de structuration. Une collaboration étroite est indispensable avec les opérateurs de repérage qu'il faut associer le plus tôt en amont.

MODES OPÉRATOIRES D'INTERVENTION EN MILIEU AMIANTÉ

Une étude, menée pour le compte de l'USH par Habitat & Territoires Conseil auprès d'organismes et d'Associations régionales, a permis de recenser les modes opératoires SS4 les plus pertinents à mettre à disposition de l'ensemble de la profession. Six démarches inter-bailleurs et dix individuelles ont été conduites. Sur 55 modes opératoires recensés, 30 ont été testés et portent, pour la plupart, sur des interventions de percement et de retrait ponctuel. Parmi les points de vigilance, sont apparus : la lourdeur des démarches partenariales, des expérimentations quasiment systématiquement réalisées dans un confinement de niveau 2 pour éviter toute contestation des résultats, le recours à un AMO technique amiante, le financement des chantiers d'évaluation (10 000 € par chantier) et les difficultés à trouver des immeubles et des logements pour les accueillir. Après la capitalisation des modes opératoires, l'objectif est de généraliser les tests pour leur donner une validité partagée et une reconnaissance nationale, de tester les situations de travail les plus courantes comme les plâtres amiantés, l'un des leviers étant de s'inscrire dans le PRDA en répondant aux appels à manifestations d'intérêt (AMI) et aux appels à projets TRL 8,9.

La démarche inter-bailleurs, menée par l'AORIF, a consisté à rechercher des modes opératoires simples, pragmatiques, des interventions réalisables par une seule personne, reproductibles et peu coûteuses, etc. Avec trois prérequis : des résultats avec un seuil d'émission de fibres inférieur au seuil du Code de santé publique, la reconnaissance de la démarche par les organismes professionnels CRAMIF et OPBBTP, l'adhésion des entreprises.

Pour ce faire, l'AORIF et l'OPPBTP ont signé deux conventions le 19 janvier 2016 : la première, pour inciter les entreprises et les régies de travaux à entrer dans le dispositif CARTO ; la seconde, signée entre huit organismes franciliens et la CRAMIF, vise à mutualiser une campagne de chantiers tests réalisés dans des conditions plus sévères que les situations réelles de travail sur dix modes opératoires innovants.

Des réponses pour maîtriser le risque amiante, de l'identification à la mise en place d'un plan d'action.

Adoma, dont la régie de travaux emploie 500 salariés, a choisi, compte tenu de l'impossibilité de faire des prélèvements exhaustifs, de considérer un risque amiante potentiel dans les bâtiments antérieurs à juillet 1997 pour l'ensemble des opérateurs de maintenance interne et externe. Après une formation de toutes les équipes, des chantiers tests ont été conduits dans des bâtiments vides en attente de désamiantage en démarche collaborative avec l'INRS, la DIRRECTE, la CRAMIF.

LE PRDA EN ACTION

Lancé en juin 2015 par le ministère du Logement et de l'Habitat durable pour une durée de trois ans, le Plan de recherche et développement amiante implique la direction générale de la Santé, du Travail, la DHUP, ainsi que la DGPR en charge de la réglementation déchets. Doté d'un budget de 20 M€, il répond à une demande de l'USH.

Ses axes stratégiques sont de fiabiliser les diagnostics, les interventions, la gestion des déchets, capitaliser l'information, réduire les coûts et les délais, respecter les exigences de sécurité et de santé, réduire la pénibilité.

Face à l'urgence d'apporter des solutions techniques nouvelles, des appels à manifestations d'intérêt ont été lancés pour recenser les innovations en cours de développement et l'offre disponible en France, les trois premiers portant sur l'intervention, la détection, et les déchets. Deux cents propositions ont été remises, dont un quart sur la détection, la moitié sur les solutions de travaux et d'intervention et un quart sur la gestion des déchets avec des niveaux de maturité technologique et des solutions proposées très divers, allant du niveau 1 sur l'échelle TRL (Technology Readiness Level) au niveau 9 pour les solutions matures représentant un quart des réponses, dont certaines venant d'adhérents de l'USH. Une commission d'évaluation nationale unique a été mise en place, avec une expertise collective qui examinera sous quelles conditions ces initiatives peuvent être intégrées dans le PRDA. Un appel à propositions maturité 8, 9 va être lancé au mois de septembre (voir article dans prochain numéro). En fait, il s'agit de faire entrer l'amiante dans le système classique de traitement des innovations dans le bâtiment.

Comme il n'existe pas de règles de l'art amiante, il a été décidé de mobiliser le programme PACTE pour porter les règles de l'art correspondant à des techniques traditionnelles appliquées à l'amiante, pour qu'elles soient codifiées et applicables sur tout le territoire. En revanche, les procédures, les modes opératoires issus d'innovations 8, 9 passés en commission d'évaluation, pourraient être financés par le PRDA et faire l'objet de dispositions particulières.

Quant à la quarantaine de modes opératoires identifiés par les organismes et les ARHLM, certains seront testés par le PRDA et pourraient être convertis en règles de l'art, sachant qu'on ne peut pas baisser les coûts si l'on n'a pas des procédures uniques, universelles.

Pour le cas particulier des DOM, une étude financée par le secrétariat d'État va être lancée pour voir l'état de l'art de l'amiante et, vraisemblablement, définir une politique de prévention amiante la plus efficace et la mieux adaptée. **N.R.**

CONTACT : Raphaël Besozzi, Union sociale pour l'habitat ; Raphael.besozzi@union-habitat.org

Intervenants :
Emmanuel Acchiardi, DHUP, **Pierre Almanzor,** Habitat Réuni ; **Miguel Bedet,** Pas-de-Calais Habitat ; **Christophe Boucaux,** USH ; **Christian Cochet,** CSTB ; **Antoine Ferré,** USH ; **Marc-André Hardy Kloechner,** HTC ; **Juliette Hugues,** PRDA ; **Sylvie Lesterpt,** DGT ; **Alain Maugard,** PRDA ; **Sylvain Paillard,** Adoma ; **Laurent Trichie,** Chambéry Alpes Habitat ; **Véronique Velez,** USH ; **Louise de Verneuil,** AORIF.
Animation :
Raphaël Bezozzi, USH.

VIE DES ORGANISMES

De gauche à droite : Yasmine Boudjenah, première adjointe de Bagneux et présidente de la SEMABA, Marie-Hélène Amiable, maire de Bagneux, et Maurice Ouzoulias, président d'IDF Habitat.

IDF Habitat rachète le patrimoine de la SEM de Bagneux

Déjà bien implanté dans les Hauts-de-Seine et en particulier à Bagneux (92), via sa SA d'Hlm, le groupe IDF Habitat a acquis les 2 708 logements locatifs sociaux de la SEMABA, ainsi qu'une MAPAD de 60 lits ; la SEM gardant sa partie aménagement. « C'est pour nous une bonne opportunité, explique Claude Huet, directeur général d'IDF Habitat. En effet, Bagneux est un territoire en plein développement dans le cadre du Grand Paris, avec prochainement la ligne 15 du Grand Paris Express et le prolongement de la ligne 4. Par ailleurs, nous avons proposé à la ville d'entrer dans notre gouvernance. Nous partageons, en effet, les mêmes valeurs de défense du logement social ».

Pour la maire de Bagneux, Marie-Hélène Amiable, « il s'agit d'une nouvelle étape pour le logement social à Bagneux. La Ville devient actionnaire d'IDF Habitat et sera représentée au conseil d'administration par deux administrateurs dont une vice-présidente ». IDF Habitat crée une commission d'attribution spécifique à Bagneux et conserve l'agence de gestion des logements dans la ville.

Sur les 2 708 logements, 900 sont à réhabiliter dont trois tours de 270 appartements, dans le cadre de l'Anru 1. Cela porte le patrimoine du groupe à 12 424 logements, en Île-de-France, avec une moyenne de construction de 100 à 150 logements par an. Par ailleurs, Coopimmo, sa coopérative d'Hlm, accompagne deux projets d'habitat participatif, dans Paris. **S.M.**

Opidia, nouvelle SCI d'accession sociale à Strasbourg

Le Pôle de l'habitat (**CUS Habitat** et Habitation Moderne) et Pierres & Territoires de France Alsace (Groupe Procivis Alsace) ont créé une nouvelle SCI (société civile immobilière) d'accession sociale, dénommée Opidia. Chacun y apportant ses domaines d'expertise, pour le montage, la commercialisation ou l'accompagnement dans le parcours résidentiel.

Opidia proposera une nouvelle offre sur l'agglomération strasbourgeoise, à prix maîtrisés, dans un cadre sécurisé (garantie de rachat, relogement en cas de difficulté, prêt location-accession pour certains programmes). L'objectif présenté lors d'une conférence de presse, le 17 juin, concerne 40 à 60 logements par an, ciblant prioritairement les locataires actuels de CUS Habitat et d'Habitation Moderne. **S.M.**

La Jouvence, à La Meinau. Un des deux programmes proposés par Opidia ; trois immeubles de 40 logements livrés en 2018 ; prix d'un T3 autour de 150 000 € alors que le prix moyen dans l'Eurométropole se situe plutôt à 210 000 €. Arch. : K & Plus. © K & Plus

Rachat de logements dans une copropriété à Paris

Les locataires, qui s'étaient constitués en collectif, ont signé leur nouveau bail le 21 juin.

Sous l'impulsion de la Ville, qui avait décidé en novembre 2014 d'exercer son droit de préemption dans le cadre d'une vente à la découpe d'une copropriété de 130 logements, construite en 1982 par Gécina et vendue à la BNP Paris Bas en 2012, **Aximo**, ESH filiale à 71 % de Paris Habitat et à 19 % de Logirep, a acquis 47 logements.

Les logements, conventionnés en PLS, ont permis aux locataires qui ne voulaient ou ne pouvaient acquérir les logements de rester locataires ; et ceux dont les ressources étaient inférieures au plafond de loyer PLS ont bénéficié d'une baisse de loyer. **F.X.**

De gauche à droite : MM. Caharel, Lézier, Dumont et Vercollier, DG du GLBH.

Protocole d'alliance groupes LB Habitat/CISN Atlantique

Mettre en commun des compétences tout en respectant l'indépendance des deux entités, le groupe LB Habitat (Lorient-Brest) et le groupe CISN Atlantique : c'est l'objet du protocole d'alliance et de développement signé, le 27 mai, en présence de Jean-Louis Dumont, président de l'USH. Pour les deux groupes qui se présentent « unis par des valeurs communes et une proximité historique (chantiers navals et villes portuaires) », il s'agit de « consolider l'ancrage Hlm et de se déployer sur d'autres territoires ». Présents sur un territoire allant de Brest à la Vendée, les deux groupes réunissent trois coopératives, deux sociétés anonymes d'Hlm :

- groupe LB Habitat, présidé par Guy Lézier : SA le Foyer d'Armor et la coopérative Habitation Familiale ;
- groupe CISN Atlantique, présidé par Gilbert Caharel : Coopérative de production d'Hlm L'Abri Familial ; Coopérative de production d'Hlm des Hautes-Pyrénées ; Espace Domicile ESH.

Avec leurs 140 collaborateurs, leur ambition est de construire 400 logements en accession et près de 300 locatifs sur une période de trois à cinq ans.

Le protocole détermine la gestion des carrières, un développement commun de l'informatique et des fonctions supports, la mise en commun de savoir-faire, en matière de réhabilitation du patrimoine, de politique d'achat, de maîtrise d'ouvrage et de prospection foncière ; et notamment le lancement en commun d'une ligne de produits en accession sociale sur de nouveaux territoires (le sud du Morbihan et le nord de la Loire-Atlantique).

LB Habitat a produit plus de 7 500 logements en accession à la propriété, 1 700 logements locatifs et 9 000 lots de copropriété gérés par sa filiale de syndic.

De son côté, le Groupe CISN Atlantique se présente comme un multi- spécialiste de l'habitat exerçant les métiers de promoteur, lotisseur, constructeur, agent immobilier, syndic, administrateur de biens, bailleur social. **S.M.**

Journée sur le parcours résidentiel

La journée à thème de **Toit et Joie** pour les équipes des sociétés du groupe Poste Habitat s'est tenue le 9 juin sur le thème du parcours résidentiel et a rassemblé 280 personnes, à Paris. L'enjeu était de dresser un panorama exhaustif de ce que propose l'ESH en matière d'offre logement et de chercher à aller encore plus loin dans l'accompagnement des locataires au gré de l'évolution de leurs besoins, avec des intervenants tels qu'Éric Barthélémy, directeur territorial de l'association Aurore, Gérard Doutre, adjoint au maire de Morangis chargé des Solidarités, ou encore Vincent Lourier, directeur de la Fédération des coopératives d'Hlm.

L'après-midi a été consacrée au logement dans le cinéma français. Hervé Bougon, co-fondateur du festival Ville et Cinéma, a présenté un panorama de films français autour de la thématique du logement. La journée s'est terminée par la diffusion du film *Des clés dans la poche*, commenté par Edouard Zambeaux, le réalisateur.

Ce documentaire revient sur une expérimentation,[1] menée par l'association Aurore et le bailleur Polygone, qui consiste à accompagner des personnes sans domicile ou mal logées de la région parisienne vers Aurillac, avec à la clé, un appartement du parc Hlm et un accompagnement vers l'emploi.

(1) Voir Actualités Habitat n° 1030 du 15 mars 2016, page 9.

Le film projeté et commenté l'après-midi.

NOMINATION

Habitalys

Bruno Guinandie devient directeur général d'Habitalys, OPH du Lot-et-Garonne. Il succède à Jean-Pierre Gaillard qui a pris sa retraite, après 27 années passées à l'office, dont 19 ans comme directeur général.

Bruno Guinandie était directeur général adjoint et directeur de la clientèle.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pluralis participait pour la 4e année consécutive au Challenge.

Au travail, j'y vais autrement !

Pluralis a remporté, le 9 juin dernier, le trophée du Challenge Mobilité, organisé par la Région Auvergne Rhône-Alpes, visant à inciter les entreprises et leurs salariés à utiliser les modes de déplacements doux pour les trajets domicile-travail.
Avec un taux de participation de 99 %, Pluralis se place en tête du classement, dans la catégorie « Ville moyennes – entreprises de 100 salariés et plus », sur 125 entreprises participantes, avec 1125 kms alternatifs parcourus !
La SA d'Hlm a mis en place des actions dans le cadre de son PDE (Plan de déplacement entreprise) : achat de deux vélos électriques et création d'un parking à vélos sécurisé, création de douches dans les locaux du siège social pour les salariés venant au travail en vélo, mise à disposition de trois voitures en auto-partage (taux d'utilisation : 75 %) ; places de parking réservées aux personnes venant en covoiturage ; remboursement à hauteur de 70 % des abonnements de transports en commun pour les trajets domicile-travail ; formations à l'éco-conduite ; étude sur les frais kilométriques pour les salariés venant en vélo. Pluralis a également remporté le Trophée « local » de la mobilité, classant les entreprises de l'agglomération grenobloise sur les déplacements domicile-travail. **V.S.**

JEUNES

Future résidence universitaire à Villeurbanne

La consultation, organisée par le Crous pour la conception et la construction d'une résidence de 208 logements pour étudiants dans la Cité universitaire de Jussieu à Villeurbanne, a été remportée par Lyon Métropole Habitat et Linkcity.

Dans les deux bâtiments, situés face à l'arrêt du tramway, 25 % des logements sont en colocation et le rez-de-chaussée de l'un d'entre eux accueillera les nouveaux bureaux de l'administration de la Cité de Jussieu. Arch. : Clément Vergely ; Atelier Espinosa pour le design intérieur.

SERVICES

Partenariats avec l'ADMR

Référence du service à la personne depuis près de 70 ans, l'ADMR[1] vient de signer deux conventions de partenariat avec des bailleurs sociaux visant à renforcer le maintien à domicile des seniors et à créer un lien social innovant.
• La première, avec le **groupe Arcade**, veut développer des solutions de logements alternatives à la maison de retraite et améliorer la qualité de vie des personnes âgées, de leurs familles et des proches aidants, via le développement de bouquets de services individuels et collectifs, médicaux ou ludiques (aide à la toilette, aide au bricolage, animation, sorties…) en mobilisant les financements de droit commun et la participation des ménages. Au-delà, les deux partenaires veulent pouvoir jouer sur leur complémentarité pour favoriser les conditions de développement de nouvelles unités de logement dédiées aux seniors sur les territoires en proposant aux collectivités une offre groupée, avec des services mutualisés, variables en fonction des données de chaque site.

Lors de la signature : de gauche à droite, pour Arcade, Denis Ronseray, directeur de la recherche et de l'innovation et Michel Dulimon, vice-président du comité exécutif et pour l'ADMR, Thierry d'Aboville, secrétaire général.

• La seconde, avec **Efidis** et **Osica**, vise à répondre à la problématique du vieillissement et à favoriser un mode de vie convivial au sein des résidences intergénérationnelles. Aux termes de cet accord, l'ADMR s'engage à proposer à chaque locataire des services adaptés à son âge et à ses besoins, dans le cadre de la mise en place d'un « socle de services » librement choisis par les résidents. Les bailleurs mettront à la disposition de l'ADMR des locaux au sein de leurs résidences pour y accueillir les animations.
Conclu pour une durée de 36 mois, ce partenariat prévoit la tenue régulière de comités de pilotage spécifiques organisés dans chaque résidence, en vue d'y développer de nouvelles offres de services sur mesure porteurs d'innovation sociale. **F.X.**

(1) L'ADMR propose une large palette de services déclinés en quatre gammes : autonomie, domicile, famille et santé ; elle dispense aujourd'hui 101 millions d'heures de prestations par an et compte 720 000 clients dans l'Hexagone.

RÉNOVATION

Réhabilitation emblématique à Nantes

Le plus haut immeuble des Dervallières, à Nantes, fait l'objet d'une rénovation totale (énergétique et de typologie), à l'issue d'une concertation de grande ampleur autour d'une maquette numérique.

Avec ses 246 logements, le building Watteau est le plus haut bâtiment au cœur du quartier des Dervallières, en rénovation urbaine. Construit en 1956, il fait partie de la première tranche de ce quartier d'après-guerre qui, au total, en comptera 2 500 en 1965.
La rénovation actuelle menée par **Nantes Métropole Habitat** est une totale refonte du bâtiment et de sa typologie. "Nous avons fait le choix de conserver cet immeuble d'une part, parce qu'il est emblématique du paysage nantais et d'autre part, parce que nous pouvions y réaliser une réhabilitation ambitieuse, notamment énergétique, dans des logements accessibles au plus grand nombre", indique Stéphane Dauphin, directeur général.
L'immeuble Watteau était essentiellement constitué de T2 et T3 alors que les grands logements font défaut à Nantes. Ainsi, en créant des types 4 et 5, à terme, le bâtiment ne contiendra plus que 209 logements. Autre difficulté, les ascenseurs desservaient des demi-paliers. Le nombre de cages d'escalier est réduit de dix à quatre et deux nouveaux ascenseurs plus performants, par cage, desservent sur chaque palier désormais six ou dix logements au lieu de deux. Avec au passage, une baisse de charges sur ce poste. Réduire le nombre d'ascenseurs a permis également de récupérer de l'espace et d'allonger les couloirs.
Les cages d'escalier sont désormais ouvertes sur l'extérieur (la réduction des parties communes entraîne aussi des réductions de charges) et illuminées la nuit avec des diodes de couleur. Les logements ont été entièrement remis à neuf : la plomberie, les fenêtres, les sols si nécessaire, les salles de bain.
Côté thermique, c'est l'un des plus grand chantier de rénovation avec 9 000 m² de façade isolées et une réduction de 50 % de déperdition énergétique pour atteindre une consommation de 65 kWh/m²/an, équivalente au label BBC rénovation. Cela ne se retrouvera pas forcément sur la quittance car 70 % de l'énergie chaleur du parc nantais de l'office est mutualisé pour les charges et donc lissé (sauf les logements neufs). Le quartier des Dervallières bénéficie du réseau de chaleur métropolitain qui fournira également l'énergie pour l'eau chaude, après les travaux.

L'isolation en façade permet d'obtenir le label BBC rénovation.

Les cages d'escalier sont désormais ouvertes sur l'extérieur et illuminées la nuit avec des diodes de couleur.

MAQUETTE BIM POUR LA CONCERTATION

L'originalité de l'opération réside également dans la concertation menée auprès des habitants et dans le relogement. Lancé en 2012, le projet a associé une quarantaine d'habitants, avec différents outils de participation : interventions d'artistes, travail photographique, réalisation d'un film et d'un livre, association à la programmation des travaux par le biais d'une maquette numérique. « Nous avons fabriqué un BIM sur un immeuble existant afin d'expliquer aux locataires ce qui était possible », explique Franck Albert, directeur de la communication. Ces ateliers hebdomadaires, baptisés « Changeons le building », ont permis aux habitants d'exprimer leurs souhaits et préoccupations sur le logement, les circulations, les espaces extérieurs, tout en les initiant à des notions d'architecture et d'urbanisme. L'ensemble a été présenté aux habitants lors d'une journée festive du Grand Renc'Art en juin 2012 et le projet a été voté à 94 %, en octobre 2012.

UN GRUYÈRE DANS LE BÂTIMENT

Ensuite, se posait la question compliquée des relogements-tiroirs pendant presque un an. Nantes Métropole Habitat a d'abord recueilli les souhaits de chacun, les locataires étant prioritaires sur les mutations. « Il fallait libérer 60 logements afin de commencer les travaux et vider ainsi une cage entière. Cela s'est fait soit par déménagement dans le parc, soit à un autre endroit de la barre. Nous avons fait un vrai gruyère pour reloger provisoirement les locataires de la cage en cours de rénovation dans les logements libérés. Au final, 50 % des locataires ont quitté le quartier ou l'immeuble. Nous avons financé les déménagements de ceux qui souhaitaient rester dans l'immeuble », ajoute Franck Albert. La deuxième phase devrait être livrée en juillet. Chaque année, l'office consacre une enveloppe de 45 M€ pour rénover en moyenne 450 logements.
Coût des travaux : 18,10 M€ ; fonds propres et emprunts : 65 % ; subventions, 35 %. Opération en conception-réalisation : Bouygues Bâtiment Grand Ouest et Gefflot & Vitel architectes, associé à Altman-Beauchêne architectes, les bureaux d'étude Acoustibel, Cetrac et Map paysagistes. **S.M.**

MARCHÉS PUBLICS

Les grands axes de la réforme (1)

Longtemps attendu, le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 vient préciser la partie réglementaire de la réforme des marchés publics engagée par l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015. Ces textes, qui transposent en droit français la directive communautaire 2014-24, sont applicables aux bailleurs sociaux publics et privés depuis le 1er avril 2016. Premiers éléments sur la mise en œuvre de cette réforme[1].

Les bailleurs sociaux peuvent conclure des contrats portant à la fois sur la réalisation d'un ouvrage et son exploitation/sa maintenance, mais également, le cas échéant, sa conception-réalisation ; opération de conception-réalisation-exploitation-maintenance (CREM) d'ICF Habitat La Sablière à Achères.

Si l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret 2016-360 du 25 mars 2016 s'inscrivent dans la droite ligne des grands principes et règles de la commande publique bien connus des bailleurs sociaux, différents points de la réforme impactent, de façon assez substantielle, la passation, et dans une moindre mesure, l'exécution de leurs marchés, par les OPH et les organismes privés Hlm. Le premier volet de cette étude concerne les lignes directrices de cette réforme. Les points spécifiques de la passation et l'exécution des marchés feront l'objet d'une deuxième partie.

Il convient toutefois de signaler que des textes en cours de discussion au Parlement sont susceptibles de remettre en cause certaines dispositions issues des présents textes. Il s'agit notamment du projet de loi relatif à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine et du projet de loi relatif à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique qui procède à la ratification de l'ordonnance du 23 juillet 2015. Ces textes pourraient notamment entraîner des modifications concernant la procédure de concours, la possibilité de présenter des offres variables ou encore la composition des commissions d'appel d'offres des OPH.

L'OBLIGATION D'ALLOTISSEMENT

À tout seigneur tout honneur, ce point-clé de la réforme oblige les bailleurs sociaux, publics ou privés, à scinder leur marché en différents lots, dès lors que celui-ci comporte des prestations distinctes. Ce principe, qui vise à favoriser l'accès des PME à la commande publique, est ainsi dorénavant applicable à l'ensemble des acheteurs publics, y compris les pouvoirs adjudicateurs auparavant soumis à l'ordonnance 2005-649, abrogée par le nouveau texte. Certes, certains OPH, gardant le souvenir du Code des marchés publics, pourront objecter que cette technique n'est pas nouvelle et souvent volontairement appliquée par les organismes publics ou privés de logement social. Il convient toutefois d'en souligner les caractéristiques essentielles et de s'arrêter sur les quelques nouveautés prévues par la réforme.

Quant à son champ d'application, l'obligation d'allotissement est générale ; elle s'applique quel que soit l'objet du marché (travaux, fournitures et services) et quel que soit son montant. Les bailleurs sociaux devront ainsi systématiquement se poser la question de l'allotissement et des motifs qui permettraient le cas échéant d'y déroger, avant de lancer leur marché.

• Quelles sont les marges de manœuvre concernant l'obligation d'allotir ?

L'allotissement est une obligation. L'article 32-I de l'ordonnance 2015-899 prévoit des dérogations dans le cas où les acheteurs ne sont pas en mesure d'assurer par eux-mêmes les missions d'organisation, de pilotage et de coordination (i), si la dévolution en lots séparés est de nature à restreindre la concurrence (ii), ou si l'allotissement risque de rendre techniquement difficile ou financièrement plus coûteuse l'exécution des prestations (iii). Toutefois, les juridictions administratives exercent un contrôle qui porte à la fois sur l'existence et le bien-fondé du motif qui justifie la dérogation à l'allotissement. Ce contrôle s'analyse comme un contrôle normal, c'est-à-dire que le juge vérifie la qualification juridique des faits. Dès lors, le maître d'ouvrage qui ne souhaite pas allotir doit motiver son choix sur la base d'une argumentation très étayée, claire et précise.

La nouvelle obligation, prévue par l'article 32-II de l'ordonnance 2015-899 et l'article 12 du décret 2016-360, de motiver dans le rapport de présentation ou dès les documents de consultation, l'absence de recours à l'allotissement, ne peut que renforcer le contrôle déjà effectué par les juridictions s'agissant de cette obligation.

Face à cette relative rigidité, plusieurs points peuvent toutefois être signalés. D'abord, l'ar-

ticle 32 de l'ordonnance prévoit que « les acheteurs déterminent le nombre, la taille et l'objet des lots ». Si l'acheteur est obligé d'allotir, il dispose ainsi d'une relative marge de manœuvre dans la détermination du nombre et de la consistance des lots. Certains écueils sont certainement à éviter. Ainsi, la pratique dite des « macro-lots », si elle consiste à regrouper ouvertement dans un seul lot différents « lots techniques », est probablement à proscrire. En effet, identifier dans un même lot, dont on souligne par la dénomination la taille « anormale », différents sous-lots réunis, est de nature à prêter flanc à la critique (ainsi un lot « démolition » et un lot « construction » comprenant des « lots techniques »). Ensuite, l'ordonnance et le décret prévoient deux nouveautés.

• La première, déjà autorisée par le juge administratif, permet aux pouvoirs adjudicateurs de limiter le nombre de lots susceptibles d'être obtenus par une même entreprise candidate à l'attribution d'un marché alloti. Chaque lot constituant un marché distinct, une même entreprise arrivant en première position sur chacun des lots pris individuellement, sera en principe mécaniquement attributaire de tous les lots. Cette difficulté se pose ainsi principalement en cas d'allotissement géographique. S'il décide de limiter le nombre de lots, l'acheteur devra dans les documents de consultation, définir préalablement et précisément les règles d'attribution des lots en cas de « lots surnuméraires ». Deuxième possibilité, les pouvoirs adjudicateurs peuvent limiter le nombre de lots auxquels les entreprises peuvent répondre. L'objectif est ici selon nous différent, l'intérêt pour l'acheteur n'étant pas seulement de limiter les difficultés d'exécution potentielles, mais aussi de limiter le nombre d'offres à analyser… avec le risque de n'en avoir aucune sur certains lots. Cette limitation devra alors être prise en compte dans le découpage effectué.

• La seconde innovation, qui constitue une souplesse à l'obligation d'allotir, figure à l'article 32 de l'ordonnance, lequel prévoit que « les offres sont appréciées lot par lot sauf lorsque l'acheteur a autorisé les opérateurs économiques à présenter des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être obtenus ». La règle d'or de l'allotissement était en effet jusqu'alors la suivante : chaque lot constituant un marché distinct, il n'est pas interdit à une entreprise générale de répondre à tous les lots, mais cette dernière ne pourra exécuter l'ensemble du marché que si celle-ci est attributaire de chaque lot pris individuellement. En ouvrant aux pouvoirs adjudicateurs la possibilité d'autoriser les offres variables, l'ordonnance permet donc aux entreprises, et au pouvoir adjudicateur, d'apprécier le gain financier, technique, ou de délais, que pourrait présenter une attribution de plusieurs lots à une même entreprise.

Il est vrai que les modalités de mise en œuvre de cette possibilité, et ses limites, sont absentes du décret, exposant les acheteurs à des risques juridiques. Loin de laisser une totale liberté aux entreprises, les acheteurs devront au contraire, pour satisfaire à leur obligation de transparence et d'égalité de traitement, prévoir et orienter clairement les offres variables susceptibles d'être présentées, s'ils souhaitent recourir à cette possibilité.

LES MARCHÉS GLOBAUX

Les articles 33 et 34 de l'ordonnance 2015-899 permettent aux acheteurs de conclure des marchés publics globaux qui regroupent deux types de marchés : les marchés de conception-réalisation et les marchés globaux de performance.

Le marché de conception-réalisation, d'une part, constitue un marché de travaux ayant non seulement pour objet la réalisation d'un ouvrage, mais également, comme son nom l'indique, sa conception. La mission de maîtrise d'œuvre est ainsi intégrée au marché et est assumée par un membre du groupement. Afin d'accélérer les programmes de construction, le recours à la conception-réalisation a été ouvert sans conditions par la loi MOLLE du 25 mars 2009 aux organismes d'habitations à loyer modéré pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'État. Toutefois, cette possibilité reste limitée dans le temps et en l'état, les contrats devront être conclus au plus tard le 31 décembre 2018.

Au-delà de cette date, ou pour les opérations ne relevant pas du champ de cette dérogation, les organismes devront démontrer, quel que soit le montant du marché, que la conception-réalisation est justifiée par la nécessité d'associer l'entrepreneur aux études de l'ouvrage, soit en raison d'un motif technique, soit compte tenu d'un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique.

D'autre part, l'ordonnance consacre également le recours aux anciens contrats dits « CREM » (conception, réalisation, exploitation, maintenance) et « REM » (réalisation, exploitation, maintenance). Les bailleurs sociaux peuvent, en effet, conclure des contrats portant à la fois sur la réalisation d'un ouvrage et son exploitation/sa maintenance, mais également, le cas échéant, sa conception-réalisation, et ce, dès lors que des objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologiques sont fixés. Le marché doit donc obligatoirement comprendre des objectifs de performance mesurables. Pour les marchés globaux comprenant une mission de conception, les OPH et les organismes privés Hlm ne sont pas tenus au concours, mais doivent, quelle que soit la procédure choisie, réunir un jury qui examinera les candidatures et les offres, dressera un procès-verbal et formulera un avis motivé transmis à l'acheteur.

LA RÉFORME DES PROCÉDURES FORMALISÉES

Volonté affichée par la directive 2014/24, la simplification des procédures auxquelles sont assujettis les acheteurs publics comprend principalement deux aspects : d'une part, la dématérialisation qui oblige les organismes à permettre aux opérateurs économiques d'accéder aux consultations au-dessus des seuils communautaires mais également d'y répondre par voie dématérialisée à compter du 1er octobre 2018 ; d'autre part, l'élargissement du recours à la négociation au-dessus des seuils communautaires, par la création d'une procédure concurrentielle avec négociation prévue par l'article 26 de l'ordonnance.

On n'abordera pas ici, comme facteur de simplification, la suppression de la distinction des services exclus/inclus (article 32 du décret 2005-1742) qui obligeait les acheteurs à véri-

fier systématiquement, au regard de l'objet du marché de services, si celui-ci relevait d'un régime normal de passation ou un régime allégé. En effet, si dorénavant tous les marchés de services, quel que soit leur objet, doivent être en principe conclus selon une procédure formalisée au-dessus des seuils communautaires, il existe toujours en pratique plusieurs régimes dérogatoires. Outre le cas particulier des marchés conclus avec des avocats portant sur un contentieux ou précontentieux, ceux-ci pouvant être conclus selon une procédure librement définie, subsiste le cas des « services sociaux » et autres « services spécifiques ». Selon l'article 28 du décret, ces services peuvent être passés selon une procédure adaptée quel que soit leur montant, et n'ont à faire l'objet d'une publicité européenne qu'à partir du seuil de 750 000 euros.

Cette catégorie qu'on pourrait penser assez circonscrite aux services sociaux (prestations de sécurité sociale...) est en réalité plus hétéroclite. Les acheteurs devront donc, dans un premier temps au moins, s'approprier cette liste.

C'est la création d'une nouvelle procédure formalisée, la procédure concurrentielle avec négociation, qui constitue une nouveauté. Non parce que cette procédure est en soi nouvelle, mais parce que son champ d'application en fait une véritable alternative à la procédure d'appel d'offres, au-dessus des seuils. Ses cas de recours sont d'ailleurs identiques à la procédure de dialogue compétitif, et comprennent ainsi les cas de complexité du montage juridique et financier, la solution innovante, ou l'impossibilité pour le pouvoir adjudicateur de définir les clauses du cahier des clauses techniques particulières (CCTP) de façon suffisamment précise. On retrouve également le cas bien connu d'infructuosité du marché. Toutefois, et en dehors de ces hypothèses particulières, le recours à la procédure concurrentielle avec négociation est également ouvert pour les marchés comportant des prestations de conception, et « lorsque le besoin ne peut être satisfait sans adapter les solutions immédiatement disponibles ». Si le champ d'application concret de cette dernière hypothèse n'est pas totalement clair, les commentateurs s'accordent pour ouvrir assez largement le champ de la négociation aux marchés de travaux. Par ailleurs, l'existence de prestations de « conception » ouvre également de façon assez substantielle la négociation aux marchés de prestations intellectuelles, et en particulier aux marchés de maîtrise d'œuvre, qui peuvent être conclus selon une procédure négociée.

L'ABSENCE DE CONCOURS

Les organismes privés et les OPH, qui doivent être considérés comme des « autres acheteurs » au sens de l'article 2 du décret, sont dispensés par l'article 90 II 2°du même décret d'avoir à lancer une procédure de concours pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre en dessous et au-dessus des seuils communautaires. Ils pourront par exemple, recourir à une procédure concurrentielle avec négociation. En toute hypothèse, cependant, les opérateurs ayant remis des prestations conformes au règlement du concours bénéficieront d'une prime.

LA COMPOSITION DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO)

L'un des points d'interrogation les plus importants de la réforme, tant dans son champ d'application que dans les conditions de sa mise en œuvre, aura sans doute été la composition de la commission d'appel d'offres des OPH. Les organismes privés Hlm ne sont en revanche pas concernés par l'article 101 de l'ordonnance 2015-899. La composition et les pouvoirs de leur CAO restent régis par les dispositions de l'article R. 433-6 du CCH, qui n'a pas été modifié.

Il en est autrement pour les OPH, pour lesquels l'article R. 421-18 du CCH prévoyait uniquement que le directeur général préside la CAO. Ce vide juridique relatif aux compétences de la CAO, depuis la réforme de 2011 soumettant les OPH à l'ordonnance 2005-649, a été comblé par l'article 101 de l'ordonnance. Ainsi, les OPH, en tant qu'établissements publics locaux, sont dorénavant soumis au même régime que les collectivités territoriales. Le gouvernement a officialisé l'obligation, pour les OPH, de constituer une CAO de cinq membres conformément aux règles applicables aux collectivités territoriales et précisées dans le Code général des collectivités territoriales.

Maître Amélie Mailliard, avocat à la Cour; Nathalie Piquemal, directrice juridique.

THÈME : Marchés publics.

CONTACT : Alima Mial, Direction des études juridiques et fiscales; Tel.: 01 40 75 78 60; Mèl: ush-djef@union-habitat.org

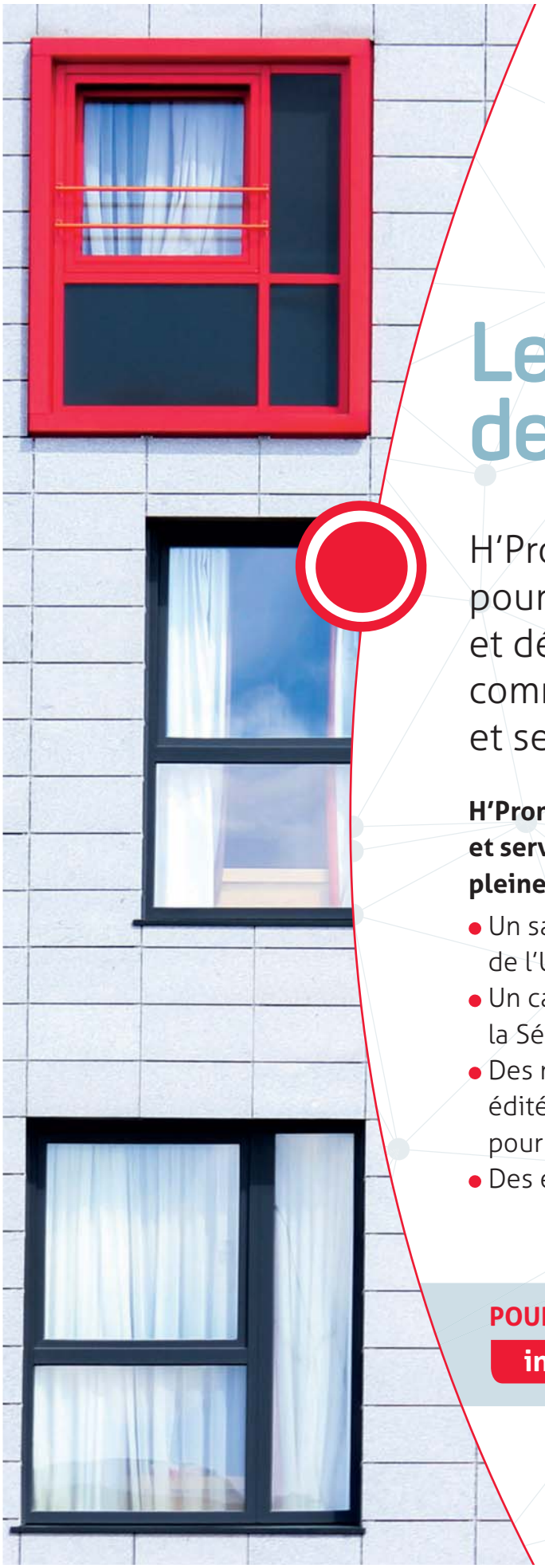
*(1) Une deuxième partie sera présentée dans un prochain numéro d'*Actualités habitat.

QUESTION/RÉPONSE

Un organisme qui a acquis des places de stationnement dans un parking souterrain « public » est-il redevable de la TFPB au titre de ces places ?

Le Conseil d'État a jugé, dans un arrêt du 16 mars 2016, n°374432, que, dans le cas d'un parking souterrain construit par une commune qui l'a ensuite divisé en « lots-volumes » (sol d'assiette, dalle, murs périphériques, escalier d'accès, installations de ventilation et, places de stationnement) et a cédé un volume constitué de places de stationnement à des personnes privées, ces dernières sont redevables de la TFPB. En effet «alors même que la structure du bâtiment reste la propriété de la commune », la personne privée qui a acquis un lot correspondant à une ou plusieurs places, « a la pleine propriété des places de stationnement en cause » (elle est propriétaire d'une fraction de ce bâtiment), qui doit être regardée comme une propriété bâtie, au sens des articles 1380 et 1400 du Code général des impôts ».

Cela étant, l'organisme pourra éventuellement bénéficier d'une exonération temporaire de TFPB s'il remplit les conditions requises par les différents régimes d'exonération applicables.



H'Prom

Le partenaire Hlm de votre activité

H'Prom, filiale de l'Union sociale pour l'habitat, accompagne et développe les synergies commerciales entre le secteur Hlm et ses partenaires.

H'Prom propose une gamme de produits et services pour vous faire profiter pleinement des opportunités du secteur :

- Un salon annuel, H'Expo, adossé au congrès de l'Union sociale pour l'habitat.
- Un catalogue d'aide à la prescription, la Sélection Hlm.
- Des revues et publications régulières éditées par l'Union sociale pour l'habitat, pour décrypter l'actualité du secteur.
- Des espaces publicitaires.

POUR EN SAVOIR PLUS

info@h-prom.fr

H'Prom

Le partenaire Hlm de votre activité

Conception et réalisation: confluence - Crédit photo : Edgaras Maselskis, Designed by Freepik.com - Décembre 2015

INTRATONE

GESTION

SIMPLICITÉ

Derrière les solutions Intratone, **découvrez un monde de simplicité.**

UTILISEZ VOTRE PROPRE INTERFACE DE GESTION POUR GÉRER VOTRE CONTRÔLE D'ACCÈS.

L'échange de données entre nos deux systèmes permet de mettre à jour les informations relatives aux locataires dans le site de gestion d'Intratone, sitôt qu'une modification est enregistrée dans votre propre outil. Magique ??? C'est maintenant possible grâce à la passerelle IPASS ! Et ce service est gratuit et tellement pratique ! Contactez-nous pour une mise en place rapide.

FABRICATION FRANÇAISE VIGIK loi handicap CONFORME

Tél. 02 51 65 51 84 www.intratone.fr

Mediapilote