

LE DOSSIER

L'amiante, défi collectif
et enjeu de société
majeur

DÉBATS

Rénovation urbaine :
interview d'A. Cacheux,
vice-président USH

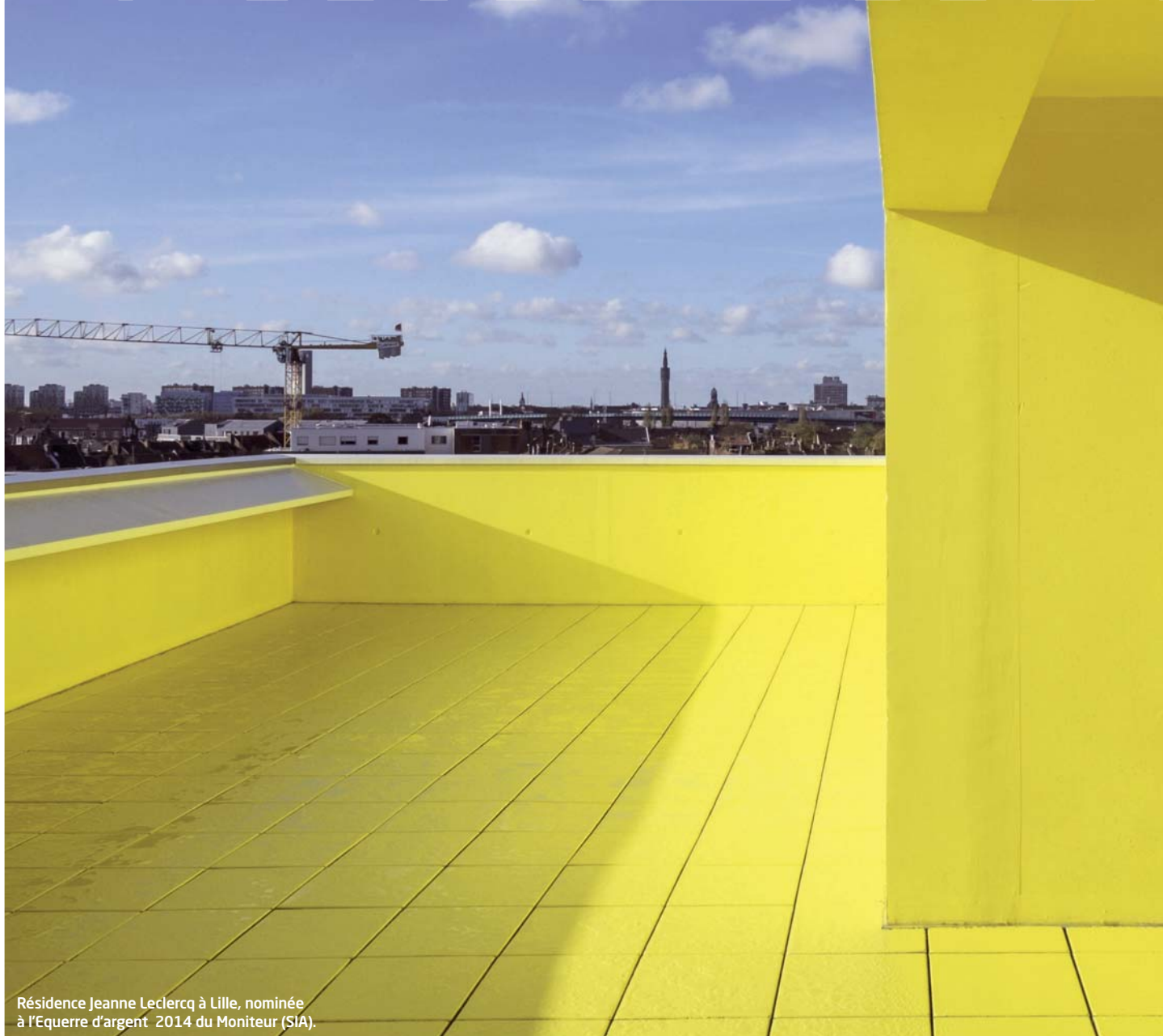
LE MOUVEMENT

Journée « Pack de
conformité CNIL/
logement social »

N° 1001 / 15 NOVEMBRE 2014

Habitat

ACTUALITÉS



Résidence Jeanne Leclercq à Lille, nommée
à l'Équerre d'argent 2014 du Moniteur (SIA).



**ENVOYEZ VOS SCÉNARIOS
AVANT LE 30 NOVEMBRE**

Hlm sur cour(t)

Concours de courts-métrages

Fiction, animation et film expérimental

Pour sa 3^e édition, le festival « Hlm sur cour(t) : quand le cinéma raconte le vivre ensemble », organisé par l'Union sociale pour l'habitat, vous propose de mettre votre créativité au service d'un nouveau thème : la vie active !

Fiction, animation, film expérimental, trois formats possibles pour répondre à un même objectif : parler autrement du logement social, offrir une tribune à de nouvelles voix, à de nouveaux regards.

Trois scénarios seront sélectionnés par un jury professionnel et leurs auteurs seront accompagnés par la Maison du Film Court pour réaliser leur œuvre et tenter de remporter l'un des trois prix mis en jeu.

Pour participer, téléchargez le règlement et le dossier de candidature sur www.union-habitat.org.

**SEMAINE
NATIONALE
DES HLM**

Ce concours est organisé dans le cadre de la Semaine nationale des Hlm, un rendez-vous citoyen organisé tous les ans par le Mouvement Hlm partout en France, pour parler du logement social et promouvoir son rôle dans notre société. Sa troisième édition aura lieu du 13 au 21 juin 2015.



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

L'action professionnelle en mouvement



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

Alors que l'actualité porte fortement notre attention sur le projet de loi de finances et sur la défense des capacités des organismes à réaliser leurs missions, je tiens à saluer le travail réalisé par l'USH et les Associations régionales au service de l'action professionnelle. Notre Mouvement avance et accompagne les organismes, c'est une mission essentielle qu'il mène au quotidien et qui porte ses fruits.

Ainsi, après avoir connu des périodes de doute, de mise en cause et d'instabilité juridique, nous avons pu, il y a peu, avec plus

de 300 organismes, mesurer le chemin parcouru avec la CNIL. Il est vrai que le Pack de conformité s'est fait attendre : plus de deux ans de réflexion et de discussions entre le mouvement professionnel Hlm et les équipes de la CNIL.

Il faut du temps quand on doit garantir et préserver une liberté publique essentielle et l'inscrire au cœur de la complexité de nos métiers, de nos pratiques professionnelles, toujours plus imbriqués avec le développement de nouveaux outils informatiques.

En tant que citoyen, je trouve rassurant de savoir que la CNIL encadre pour tous la

collecte des données et garantit un traitement loyal des informations recueillies, dans le respect de la vie privée.

Nous avons échangé et nous avons trouvé un chemin pour garantir les libertés et permettre aux organismes et à leurs personnels de travailler dans un contexte de sécurité juridique.

C'est un chantier long qui s'ouvre et l'USH continuera d'être aux côtés des organismes pour mobiliser les éditeurs de logiciels, développer les clubs d'utilisateurs, faire évoluer les outils.

De la conception du Pack de conformité à sa mise en œuvre, l'USH accompagne les organismes Hlm dans cette démarche : plan d'action professionnelle, diffusion du guide et du cahier, animation du réseau professionnel Informatique et Libertés.

Nous avons trouvé
un chemin pour
travailler dans un
contexte de
sécurité juridique

SOMMAIRE



4

Quid du financement du NPNRU ?



8

Fresque participative.



9

Lancement de la Semaine Hlm et du concours courts-métrages.



14

L'amiante, un défi collectif majeur.

ÉDITORIAL

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

DÉBATS

4 «Le financement du NPNRU n'est toujours pas bouclé», A. Cacheux.

L'ACTUALITÉ

6 Note de conjoncture au 3 novembre 2014.

7 CGLLS : un nouveau prélèvement sur la trésorerie Hlm. • Politique de l'habitat : des mesures pour lutter contre le bruit. • L'Anru, incubateur de l'Institut pour la ville durable. • En bref.

EXPRESS

8 Alluchon fait le mur ! • DiscoSoupe contre le gaspillage alimentaire. • Projections sur façades. • Le chiffre.

LE MOUVEMENT

9 CGLLS : un fonds de soutien à l'innovation. • Associations régionales : 15 ans d'habitat social en Loire-Atlantique. • USH : lancement de la Semaine Hlm 2015.

10 Agenda des Clubs. • Afpols : création de l'Université des territoires ; séminaire ; parution du catalogue.

11 Journée professionnelle : « Pack de conformité CNIL/logement social ».

LE DOSSIER

14 L'amiante : un défi collectif majeur.

19 L'impact de l'amiante sur les stratégies des organismes : Nantes Habitat : la transversalité est la règle.

20 Eure Habitat : réviser le PSP pour intégrer le traitement de l'amiante. • Opac du Rhône : un repérage au fil des relocations.

DIRECT HLM

21 Les stratégies, initiatives et projets des organismes.

SOCIAL

26 Réalisation : un CCAS haut en couleur. • Rénovation : le Centre Espoir fait peau neuve.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

27 Rénovation urbaine : point final pour le quartier des Musiciens. •

Aménagement : plate-forme Ecotox unique en Europe. • Publication.

28 Projets de construction.

DROIT ET FISCALITÉ

29 TVA : le régime des logements-foyers.

31 Fax juridique.

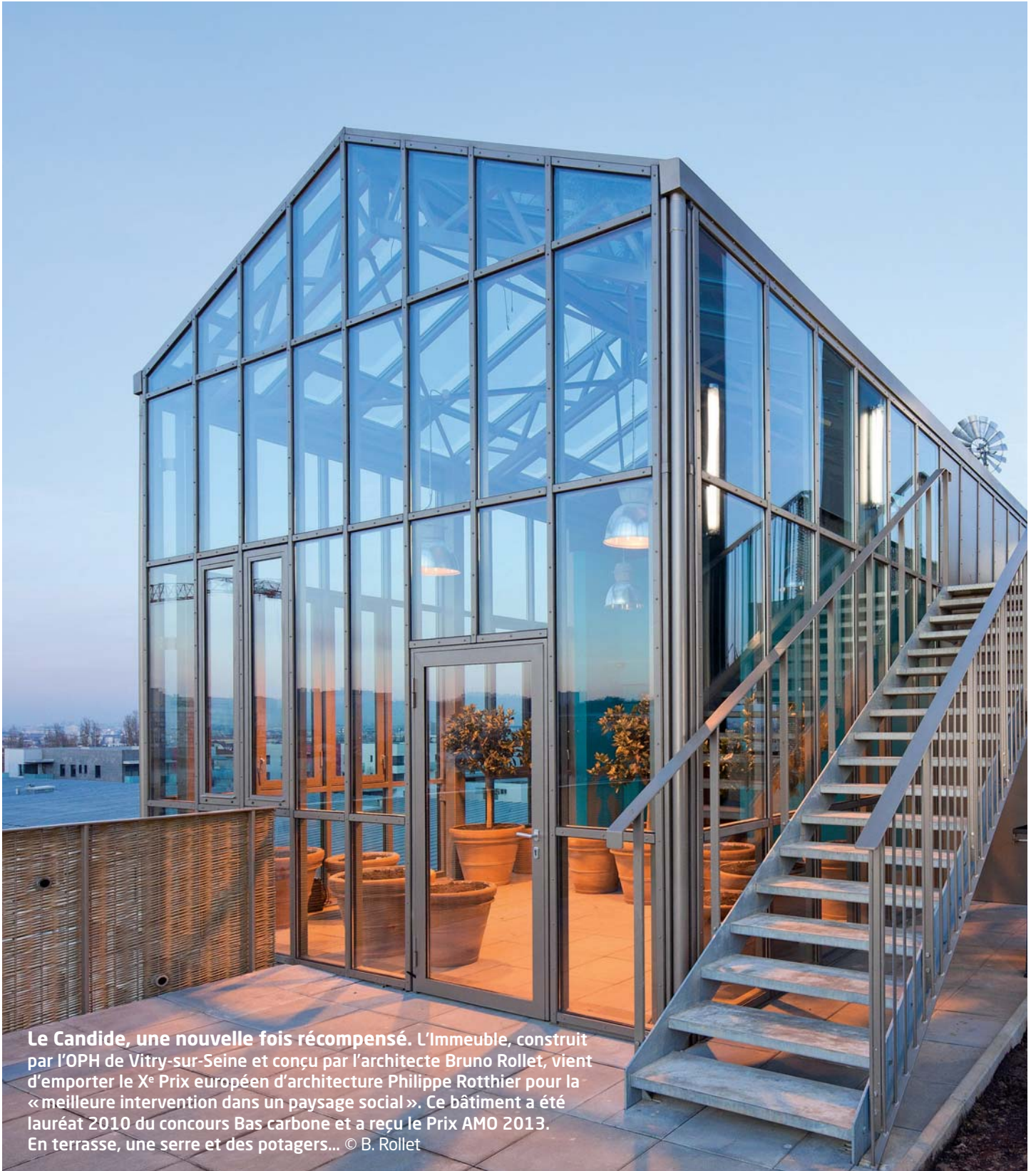
LECTURES

32 La France périphérique de Christophe Guilluy.

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. **Rédactrice**: Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette**: Véronique Simonnet. **Collaboration**: Gérard Salmona. **Publicité, administration des ventes et abonnements**: Thierry Lesage. **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**. **Dépôt légal**: 4^e trimestre 2014. **ISSN**: 1766-6066. **Contacts**: H'Prom. Tél.: 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2015**: 22 numéros par an, plus deux suppléments «Table des matières». Organismes adhérents: 280 € TTC; autres abonnés France: 442 € TTC; étranger: 475 €; le numéro: 25 € TTC. **Photo de couverture**: La résidence Jeanne Leclercq comprend 53 logements et des espaces partagés à Lille, nommée à l'Equerre d'argent 2014 du *Moniteur*. MO SIA; Architecte: Sophie Delhay; nous reviendrons sur ces programme dans un prochain numéro. **Publicité**: page 5. **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



Le Candide, une nouvelle fois récompensé. L'immeuble, construit par l'OPH de Vitry-sur-Seine et conçu par l'architecte Bruno Rollet, vient d'emporter le X^e Prix européen d'architecture Philippe Rotthier pour la « meilleure intervention dans un paysage social ». Ce bâtiment a été lauréat 2010 du concours Bas carbone et a reçu le Prix AMO 2013. En terrasse, une serre et des potagers... © B. Rollet

« Le financement du NPNRU n'est toujours pas bouclé »

Alain Cacheux, vice-président de l'USH, s'inquiète du financement du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) qui devra être compatible avec les moyens financiers des organismes Hlm, déjà très sollicités par le précédent programme.

Quels sont, pour vous, les acquis et les manques du premier programme de rénovation urbaine ?

Les principaux acquis du PNRU 1 sont la transformation radicale d'un certain nombre de quartiers à travers la démolition, la reconstruction, la diversification de l'offre, les équipements et espaces publics de qualité. Bon nombre de quartiers ont radicalement changé de physionomie. Mais ce programme a été réalisé dans un contexte financier spécifique où d'ailleurs, sur 42 milliards d'euros d'investissement, les organismes ont en apporté 28 milliards et un montant de fonds propres considérable de plus de 4,5 milliards d'euro. Je ne crois pas qu'ils soient en situation de refaire le même effort financier. Je l'ai dit aux différents ministres que nous avons rencontrés, qu'il s'agisse de François Lamy, Najat Vallaud-Belkacem ou de Patrick Kanner et Myriam El Komri.

En ce qui concerne les manques dans le PNRU, de manière globale, s'agissant des démolitions, nous sommes peut-être allés un peu trop loin : d'une situation où des organismes conserveraient des immeubles anciens qu'ils se refusaient de démolir parce qu'ils y trouvaient des marges d'exploitation importantes à une situation où l'on a parfois décidé de démolir des bâtiments qu'on aurait pu conserver. Le nouveau

contexte financier nous rendra plus rigoureux dans la démolition-reconstruction.

Par ailleurs, nous sommes dans une société où une frange de la population se paupérise de plus en plus, ce qui se heurte à la volonté de mixité sociale prônée dans la rénovation urbaine.

Début décembre, soit avec un mois de retard, nous devrions connaître la liste des 1 200 quartiers politique de la ville dont 200 prioritaires. Comment voyez-vous se profiler le financement du nouveau PNRU ?

Le problème principal n'est toujours pas réglé et nous sommes encore dans le flou. Il faut non seulement financer le nouveau PNRU mais également boucler le premier. Action logement a abandonné un certain nombre de pistes pour les contreparties à son engagement ; on revient au système plus traditionnel des droits de réservation et des contreparties foncières sur le modèle du PNRU 1. Pour autant, le débat n'est pas bouclé à ce jour, même si les négociations semblent enfin avancer dans le bon sens. Action logement est très sollicité par ailleurs et pose la question de la pérennité et du devenir de son modèle économique. Il a délivré beaucoup de subventions et a donc moins de retours de prêts. Mais si une part significative d'Action logement se fait sous forme de prêts, cela rend les choses plus compliquées pour nous ; par exemple, on ne peut pas financer des démolitions par des prêts. Il faut que les opérations soient financièrement supportables pour les organismes sinon cela posera un problème majeur dans la concrétisation des projets!

Nous réaffirmons au ministre de la Ville la nécessité de trouver un financement à la

fois du NPNRU mais également des modes de financement des opérations qui restent compatibles avec les

moyens financiers des organismes Hlm. Dans cette période de disette budgétaire et de restriction, les élus locaux souhaitent proposer des projets ambitieux pour leurs quartiers sans pour autant disposer des moyens financiers du premier PNRU. La tentation peut être grande de renvoyer vers les organismes Hlm des efforts supplémentaires incompatibles avec leurs moyens. Sur les 28 milliards du premier PNRU, les fonds propres des organismes ont représenté plus de 4,5 milliards d'euros, c'est un engagement financier immense. Au moment où l'on nous demande de booster la production et la réhabilitation thermique et que, par ailleurs, nous nous engageons dans un effort supplémentaire de mutualisation, les organismes ne pourront pas suivre. Il faut donc tout faire pour que les conditions de financement des opérations restent les plus proches de ce qu'elles étaient dans le premier programme.

Pour la secrétaire d'Etat, les conseils de citoyens sont « un vrai défi ». Pensez-vous qu'ils vont changer les pratiques des organismes ?

Ils vont les améliorer, les changer radicalement, non. Dans toutes les opérations, les processus de concertation sont déjà très importants. Les conseils de citoyens vont les renforcer mais ce ne sera pas nouveau. Je le redis, sur le terrain, la concertation menée par les organismes en lien très étroit avec les collectivités locales est déjà importante. Mais tout ce qui peut encore la renforcer est une bonne chose.

Quelles sont vos principales inquiétudes concernant la situation des quartiers d'habitat social ?

La dernière réunion de la Commission Quartiers du Mouvement Hlm fait remonter un accroissement des problèmes de sécurité liés au trafic de stupéfiants, et une accentuation du communautarisme, ce qui est inquiétant pour le modèle républicain. S.M.



SATISFAIRE VOS EXIGENCES, C'EST NOTRE PRIORITÉ

VARMAX

CHAUDIÈRE SOL GAZ À CONDENSATION



PERFORMANCE

Optimisez la condensation grâce au concept Optimax*

COMPACTITÉ

Encombrement réduit

SIMPLICITÉ

Accès des composants en face avant

LES PRODUITS

- 8 puissances de 120 à 450 kW
- Application : bâtiments de logements ou tertiaires
- Accès aisé en chaufferie
- Entretien et maintenance simplifiés
- Nouvelle interface de régulation

*Raccordement en 2, 3 ou 4 piquages pour optimiser la performance des installations



FABRIQUÉ EN FRANCE



CORPS DE CHAUFFE
INOX

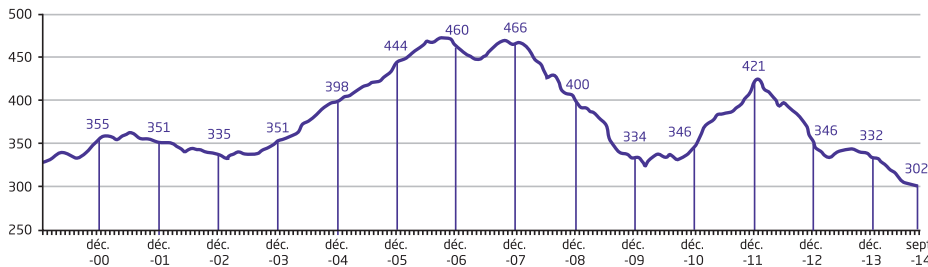
Pour en savoir plus, allez sur
www.atlantic-guillot.fr

 **atlantic**Guillot

L'INDICATEUR DU MOIS : LES MISES EN CHANTIER

Les mises en chantier de logements depuis 2000

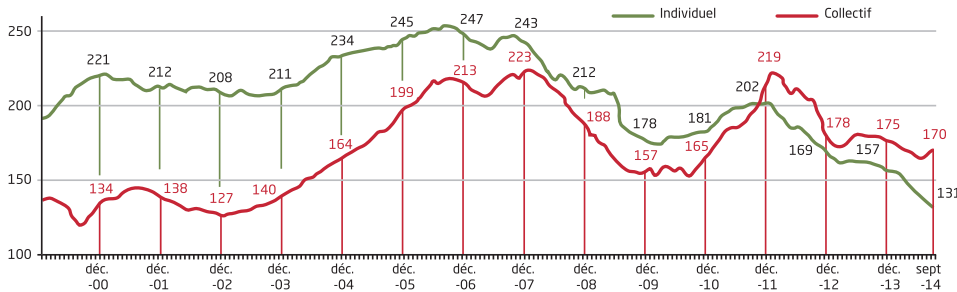
Ensemble des mises en chantier - Somme des 12 derniers mois - Milliers de logements



Source : Sit@del2, CGEDD, DGFIP, Notaires, exploitation USH.

A fin septembre 2014, on recense 301 800 mises en chantier sur les 12 derniers mois (de septembre 2013 à septembre 2014). Ce niveau bas n'avait pas été atteint depuis la crise des années 90.

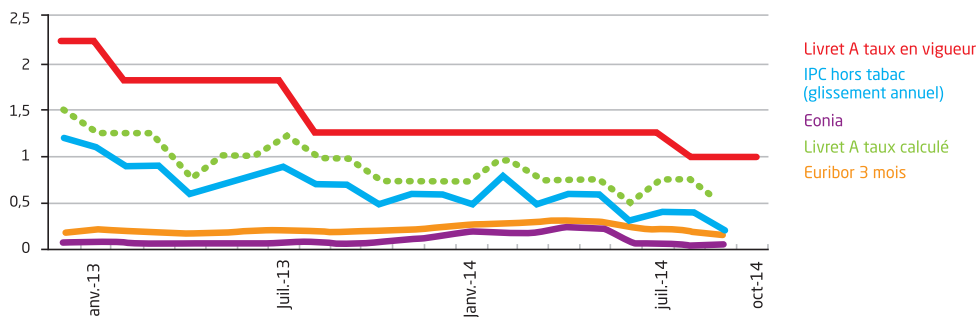
Mises en chantier en individuel et en collectif - Somme des 12 derniers mois - Milliers de logements



Source : Sit@del2, CGEDD, DGFIP, Notaires, exploitation USH

Les 301 800 mises en chantier sur les 12 derniers mois se décomposent en 170 400 logements collectifs (logement social et promoteurs) et 131 400 logements individuels (individuel groupé et individuel pur). Sans atteindre les plus hauts niveaux du milieu des années 2000, les mises en chantier de logements collectifs restent au-dessus des 170 000 logements depuis trois ans. Ce sont surtout les mises en chantier de logements individuels qui continuent de baisser régulièrement. On notera, de plus, que depuis 2011, les mises en chantier de logements collectifs sont supérieures aux mises en chantier de logements individuels.

LE SUIVI DE LA FORMATION DU TAUX DU LIVRET A (BANQUE DE FRANCE)



Source : Banque de France et USH

Le taux calculé du Livret A est obtenu en application de la formule prenant en compte les taux d'intérêt, l'inflation et sa valeur minimale (inflation + 0,25 point).

LES INDICES ET INDICATEURS RÉCENTS

IPC⁽¹⁾ - Indice des prix à la consommation en septembre 2014:

- - 0,38 % sur un mois;
- + 0,296 % sur un an.

IRL⁽¹⁾ - Indice de référence des loyers au 3^e trimestre 2014:

- + 0,07 % sur un trimestre;
- + 0,47 % sur un an.

ICC⁽¹⁾ - Indice du coût de la construction au 2^e trimestre 2014:

- - 1,64 % sur un trimestre;
- - 0,98 % sur un an.

Indice des prix des logements anciens⁽²⁾ au 2^e trimestre 2014

- par rapport au 1^{er} trimestre 2014:
- stables sur l'ensemble;
 - - 0,3 % en appartement et + 0,2 % en individuel.

De janvier à fin septembre 2014:

- 289 200 **permis de construire**⁽³⁾ délivrés (en baisse de 13 % par rapport à 2013 sur la même période);
- 216 100 **mises en chantier**⁽³⁾ (en baisse de 12 %).

Commercialisation des logements neufs⁽⁴⁾ au 1^{er} semestre 2014:

- 41 600 logements vendus (- 8 % par rapport à 2013 sur la même période);
- 43 900 logements mis en vente (- 43 % par rapport à 2013).

(1) Source Insee.

(2) Source Insee/Notaires.

(3) Source CGEDD, DGFIP, Notaires.

(4) CGDD, SOeS, ECLN.

Un nouveau prélèvement sur la trésorerie Hlm

Lors du conseil d'administration de la CGLLS du 4 novembre, Alain Cacheux, son président, a exprimé sa volonté de voir la cotisation additionnelle correspondre aux besoins réels de la CGLLS pour assurer ses missions d'aide aux organismes et de garantie des prêts de la Caisse des dépôts: «*Je regrette vivement que la position des représentants de l'État n'aille pas dans le même sens. Le montant de cotisation demandé est bien supérieur aux besoins de la CGLLS et va conduire automatiquement à un résultat minimum de 20 millions d'euros ponctionnés directement sur la trésorerie des organismes Hlm. C'est l'équivalent des fonds propres nécessaires à la production de près de 1 000 logements sociaux et une perte en termes d'activités de 150 millions d'euros pour les entreprises du bâtiment.*» Pour rappel, en 2013, les représentants de l'État avait déjà procédé ainsi pour dégrager 78 mil-

lions d'euros de résultat qui avaient été ponctionnés via un amendement au Projet de loi de finances rectificative. Alain Cacheux souligne: «*L'État assume donc le rétablissement d'un nouveau prélèvement sur la trésorerie des organismes Hlm, ce qui est contraire aux engagements pris par le Premier ministre dans le cadre de l'Agenda Hlm 2015-2018, signé le 25 septembre dernier. Cela vient s'ajouter aux 50 millions d'euros supplémentaires prévus dans le projet de loi de finances 2015 qui seront versés au fonds de péréquation et serviront à financer le budget de l'État. Ces prélèvements ne sont pas réalisés sur les fonds propres de la CGLLS mais bien sur ceux des bailleurs sociaux. Il faut que les parlementaires, qui discutent actuellement ce texte, aient conscience que ce sont autant de moyens en moins mis à disposition des bailleurs sociaux pour construire et réhabiliter.*»

EN BREF

Le Livret A et le LDD dans le rouge

Pour le cinquième mois consécutif, en septembre, les retraits ont été supérieurs aux dépôts sur le Livret A, avec une décollecte de 2,37 milliards d'euros. Si l'on ajoute le LDD, la décollecte passe à 3,15 milliards d'euros.

Ainsi, sur les neuf premiers mois de l'année, la collecte nette devient négative avec - 0,79 milliard d'euros. L'encours total sur les deux produits atteint + 366,4 milliards d'euros au 30 septembre, soit un peu moins qu'en décembre 2013.

La liste de 39 terrains cessibles,

appartenant à RFF, à la SNCF et à la RATP, a été publiée le 24 octobre 2014 au recueil des actes administratifs de l'État dans la région francilienne pour développer l'offre de logements. Sont désormais identifiés 111 terrains cessibles et mobilisables (tantôt bâtis, tantôt nus) pour la construction de logements, notamment de logements sociaux, répartis dans les huit départements de la petite et grande couronne.

Des mesures pour lutter contre le bruit

Alors que 86% des Français se déclarent gênés par le bruit, selon un sondage IFOP⁽¹⁾, Ségolène Royal a annoncé, lors des 7^{es} Assises nationales de la qualité de l'environnement sonore à Lyon le 15 octobre dernier, cinq mesures pour lutter contre ce fléau. A savoir:

- la mise à disposition du public d'une application sur le site Internet du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie sur les quinze points à vérifier en matière de bruit dans les logements;
- la publication d'un guide pour améliorer l'acoustique des crèches et des écoles;
- l'élaboration de la carte des points noirs du bruit des axes de transports routiers et l'accélération des travaux de protection des riverains pour les infrastructures de l'État et de ses établissements;
- l'éducation au bruit et à la citoyenneté;
- l'intégration de la thématique du bruit dans le plan national santé environnement.

(1) «*Les Français et les nuisances sonores*», octobre 2014



Brochure de sensibilisation à l'environnement sonore éditée par le Centre d'information et de documentation sur le bruit (CIDB).

L'Anru, incubateur de l'Institut pour la ville durable

Le directeur général de l'Anru a été chargé par le Premier ministre d'une mission de préfiguration de l'Institut pour la ville durable, qui devrait être créé au printemps 2015. Cette mission s'appuie sur le rapport de Roland Peylet *La ville durable, une politique publique à construire*, remis le 30 octobre à Patrick Kanner, ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, et Myriam El Khomri, secrétaire d'État chargée de la Politique de la ville. Ces travaux devront mobiliser autour du ministère de la Ville, l'ensemble des services ministériels ainsi

que les collectivités et les entreprises.

Cet institut permettra de développer une expertise sur la ville de demain et de structurer une offre française à promouvoir à l'international. Il aura quatre missions principales: observer et évaluer les données et démarches existantes; capitaliser et valoriser les expériences réussies; accompagner les projets au travers notamment de «sites pilotes», véritables démonstrateurs du savoir-faire français en matière de production de la ville; développer les compétences.

Alluchon fait le mur!



C'est en 2012 que Vendée Logement a engagé les travaux de réhabilitation de cette résidence construite en 1970, dans le cadre d'une opération Anru.

été 2014. Les séances de travail, véritables moments de convivialité, ont permis aux habitants de découvrir les différentes techniques de peinture. Parallèlement, les cinq artistes ont réalisé les fresques des autres bâtiments. Le projet a fait l'objet de deux subventions: 9 450 € accordés par le Fonds pour l'innovation sociale créé par la Fédération des ESH et 4 000 € par l'entreprise Quille Construction, chargée de la réhabilitation.

Tel est le nom du projet artistique mené par Vendée Logement et la Maison de quartier des Pyramides. Les habitants de la résidence sociale Le Moulin d'Alluchon, à La Roche-sur-Yon, ont réalisé une fresque sur un des soubassements de l'immeuble. Encadrés et préparés lors d'ateliers par cinq artistes plasticiens, les habitants-bénévoles ont travaillé sur le projet depuis mai 2013: choix de la thématique (autour de l'environnement et de la nature), séances créatives autour des maquettes des artistes... jusqu'à la réalisation des fresques, en

PROJECTION SUR FAÇADES

Pour fêter les 40 ans et la requalification des parties communes de la tour «l'Étoile du Gacét» dans le quartier du Blosne, Archipel Habitat-OPH de Rennes



Métropole a proposé un projet artistique aux habitants. Durant l'été, un logement de cette tour de 13 étages (92 logements) a été transformé en atelier de création autour d'un projet intitulé: «c'est notre tour d'ivoire. C'est notre tour d'y voir», piloté par deux artistes Alain Bizeau et Philippe Pengrech. Sur la base de supports de la forme des plans de la tour, ils ont laissé libre cours à leur imagination, pour montrer à l'extérieur l'image d'eux-mêmes, à l'aide de multiples outils: encre, collages, fusain, collecte d'image, recherche de documents. Ce sont ces travaux et images qui ont été projetées sur les façades de l'immeuble, le 9 octobre.



DiscoSoupe contre le gaspillage alimentaire

L'EcoAppart'Clairmarais de Reims Habitat a organisé une DiscoSoupe afin de sensibiliser les habitants du quartier et les Rémois (es) au gaspillage alimentaire.

«Le 10 octobre, navets, carottes, fenouil, courgettes, aubergines, tomates et autres légumes, ont tremblé dans leurs caquettes, explique l'office. Les habitants, sensibles au problème du gaspillage alimentaire, étaient venus en nombre, armés d'un économe ou d'un couteau. Très vite, la bonne humeur a été contagieuse et les légumes ont accepté de bon cœur de plonger les uns dans le saladier à ratatouille, les autres dans la marmite à soupe. Le tout en live grâce au concert rock, blues, country... de Charley Kestemont». En partenariat avec le Super U

de Clairmarais, les animateurs avaient récupéré des légumes non commercialisables mais consommables. Comme on l'aura compris, une DiscoSoup est un «mouvement solidaire et festif qui s'approprie l'espace public et le rebut alimentaire pour sensibiliser au gaspillage alimentaire». L'EcoAppart'Clairmarais s'associe régulièrement à des actions d'ampleur nationale ou européenne sur les thématiques du développement durable. Il poursuivra, tout au long de l'année, par des ateliers ouverts à tous, la lutte contre le gaspillage sous toutes ses formes en confectionnant, par exemple, ses propres produits ménagers, de nouveaux vêtements à partir d'anciens, des meubles en carton ou de cuisine.

LE CHIFFRE

2,6 millions

d'enfants de plus ont été plongés dans la pauvreté, cinq ans après le début de la crise financière et économique mondiale, révèle l'Unicef dans son rapport *Les enfants de la récession*, avec de grandes variations entre les pays. Cette étude comparative porte sur les 41 pays de l'OCDE et de l'Union européenne. La France se situe en 30^e position, avec une augmentation du taux de pauvreté des enfants de 3 points (passant de 15,6 % à 18,6 %) entre 2008 et 2012, ce qui correspond à une augmentation de 440 000 enfants pauvres. La récession frappe particulièrement les 15-24 ans. Dans le même temps, la pauvreté chez les personnes âgées a diminué en France de 2,9 points et le chômage des jeunes a augmenté de 23,9 %.

CGLLS

Un fonds de soutien à l'innovation

Lors de la discussion du projet loi ALUR, l'USH avait demandé la création d'un fonds d'innovation au sein de la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social). L'article 119 de la loi ALUR l'a créé dans ces termes: «il est institué au sein de la Caisse, un fonds de soutien à l'innovation de projets des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, pour des actions de recherche, de développement, ainsi que de professionnalisation et de structuration des organismes». Ce fonds de soutien est d'ores et déjà doté pour l'année 2014 d'un budget de 5 millions d'euros. Deux procédures sont prévues:

- pour ce qui est de l'innovation, les

dossiers seront traités directement au niveau national. L'organisme déposera son dossier auprès de sa Fédération qui sera chargée de l'instruire avec l'aide des services de l'USH;

- pour ce qui est de la modernisation et de la professionnalisation, les dossiers suivront une procédure similaire à celle de l'ancien FILLS.

Pour 2014, et de manière transitoire, le traitement des dossiers s'appuiera sur l'ancien outil informatique du FILLS et les organismes peuvent dès à présent déposer leurs dossiers. L'USH et la CGLLS travaillent à son transfert et à son évolution pour répondre aux exigences de ce nouveau fonds.

CONTACT: Antoine Galewski, chargé de mission auprès du délégué général; antoine.galewski@union-habitat.org

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Lancement de la Semaine Hlm 2015



Du 13 au 21 juin 2015, l'Union sociale pour l'habitat lance l'édition 2015 de la Semaine nationale des Hlm. En effet, une enquête de satisfaction menée par la direction de la Communication de l'USH a montré que 90% des 113 organismes ayant répondu, estiment que l'opération est bénéfique pour l'image du Mouvement Hlm; 93% déclarent avoir l'intention d'y participer en 2015.

Le thème portera sur la question de l'emploi et des métiers Hlm autour d'une nouvelle signature: «Les Hlm, fabriques de vies actives». L'idée est de montrer:

- la palette et l'attractivité des métiers Hlm, véritables opportunités d'emplois solidaires, qualifiés, attractifs, diversifiés, du «gardien à l'ingénieur», à fort ancrage territorial, à forte valeur ajoutée humaine;
- les Hlm, employeurs soutenant le développement de l'emploi par la formation et accompagnant leurs salariés en termes d'évolution des métiers et des compétences;
- le poids économique du secteur, à travers les investissements pour construire et réhabiliter (17 milliards par an), ou le soutien à l'emploi (140 000 emplois directs générés dans la filière BTP);
- les Hlm, facteurs de développement économique et levier d'aménagement des territoires, par leur mobilisation pour favoriser l'insertion professionnelle (clauses d'insertion, emplois d'avenir...);
- la question du pouvoir d'achat et de la préservation de la solvabilité des ménages.

Ce sera également le thème du concours de courts-métrages Hlm sur cour (t) qui porte sur la vie active, avec en toile de fond, le rôle et la place que jouent les Hlm.

CONTACT: Artémise Cren, adjointe au directeur de la Communication; 01 40 75 52 53; artemise.cren@union-habitat.org

ASSOCIATIONS RÉGIONALES

15 ans d'habitat social en Loire-Atlantique



L'exposition de 80 projets de logements sociaux. © Dany Cartron, CAUE44

Le CAUE de Loire-Atlantique a souhaité mettre en valeur le logement social, en partenariat avec l'École nationale supérieure d'Architecture de Nantes, l'Association régionale pour la diffusion et la promotion de l'architecture, la Maison régionale de l'architecture des Pays de la Loire avec le concours du Conseil général de Loire-Atlantique et les opérateurs sociaux réunis au sein de l'USH des Pays de la Loire. Du 18 septembre au 28 novembre 2014, un pro-

gramme varié est proposé s'appuyant notamment sur:

- une exposition de 80 projets de logements sociaux réalisés entre 2000 et 2014 visibles dans la galerie de l'école d'architecture;
- des paroles d'architectes issus de dix agences locales, diffusées à la Maison régionale de l'architecture;
- deux tables rondes: «logement social et aménagement du territoire» et «innovation et logement social»;
- des conférences-débats et projections de films sur les opérations emblématiques;
- des visites de morceaux de ville faisant appel à l'habitat social.

Dans le cadre du partenariat de l'USH des Pays de la Loire avec l'Association des maires de France de Loire-Atlantique, une visite guidée de l'exposition a également été organisée, le 16 octobre.

LE MOUVEMENT

CLUB HABITAT SOCIAL POUR LA VILLE

Les équipes de proximité face à la diversité et aux problématiques de laïcité

11 décembre 2014 à Paris

Les équipes de proximité agissent quotidiennement sur le terrain pour entretenir et développer le lien social et la qualité de vie dans les quartiers, stimuler les réseaux associatifs et renforcer le partenariat local et institutionnel. Mais elles sont confrontées, de manière croissante, à des situations où les personnes revendiquent d'abord leur appartenance religieuse.

Comment mieux appréhender ces situations nouvelles sans discrimination? Quels outils apporter aux

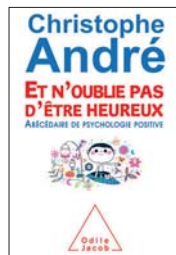
équipes pour comprendre la différence entre une pratique religieuse et une pratique déviate? A quel moment doivent-ils remonter des alertes? Une occasion de réfléchir à la posture que les organismes peuvent adopter face à ces problématiques complexes qui mêlent la question du respect du principe de laïcité, celle du vivre ensemble et celle du respect de la diversité sociale, ethnique et religieuse dans les quartiers.

Inscription: secretariat@habitat-social-ville.org

CLUB MANAGEMENT

L'entreprise comme lieu d'épanouissement personnel

17 décembre 2014 à Paris



C. André a consacré de nombreux ouvrages à la question du bien-être, du bonheur et de la méditation.

De nombreuses publications, dossiers spéciaux, émissions sont consacrés à la question du travail et de l'épanouissement car de multiples facteurs alimentent le constat d'un malaise dans le travail.

Parmi la panoplie des leviers d'amélioration du travail et de son management, les techniques dites douces, de méditation pleine conscience, de « lâcher prise », de yoga, de slow management, de management par la confiance,... constituent des voies de plus en plus fréquemment citées pour développer une gestion plus humaine de l'entreprise, prendre du recul, retrouver de la sérénité dans l'exercice du travail et des relations plus apaisées. Elles rencontrent un succès de plus en plus grand à la fois auprès du public qui y voit des ressources

possibles pour la (re) conquête du bonheur personnel et des entreprises qui développent stages et séminaires autour de cette thématique.

Quelles peuvent être les contributions des techniques de travail sur soi pour retrouver une qualité et une sérénité dans le travail? La place de la méditation constitue-t-elle un simple pansement aux maux du travail ou inaugure-t-elle une évolution profonde des modèles de management?

Around de ces questions clés, le Club propose une conférence originale avec l'un des spécialistes les plus reconnus sur la question de la méditation et du bien-être: Christophe André. Il exerce dans le Service hospitalo-universitaire de l'hôpital Sainte-Anne à Paris, au sein d'une Unité de psychothérapie comportementale et cognitive, spécialisée dans le traitement et la prévention des troubles émotionnels, anxieux et dépressifs. Spécialiste français reconnu de la pratique de la méditation pleine conscience.

Inscription: contact@management-habitat.org

AFPOLS

Création de l'Université des territoires



L'UNIVERSITÉ

DES TERRITOIRES

« En créant l'Université des territoires, l'Afpols propose une approche transversale qui prend appui sur son expertise traditionnelle et entend croiser les regards et compétences des différents acteurs du logement et de l'habitat », explique Ryma Prost-Romand, responsable de ce programme. L'Université proposera des produits de formation adaptés aux besoins des élus et des partenaires du logement social, avec des modalités spécifiques tels des regroupements sur des temps non conventionnels, des visio-conférences, du e-learning... Thèmes traités: dispositifs des politiques publiques, réglementations, acteurs liés au logement et à l'habitat, modalités d'action...

Un premier séminaire « Proximités augmentées et stratégies numériques », les 28 et 29 novembre, à Lyon, ouvre un cycle de formation « Territoires apprenants, territoires surprenants » qui vise à apporter la réflexion et les outils permettant de prendre part à la réussite de la convergence des politiques de l'habitat et des projets numériques territoriaux.

CONTACT: universite-des-territoires@afpols.fr

Séminaire

Élargir les missions de la fonction sociale

3, 4 et 5 décembre 2014 à Lille

Le séminaire portera sur les mutations vécues par la fonction sociale, en quête de solutions à l'injonction contradictoire à laquelle les organismes sont confrontés: loger des publics de plus en plus sociaux dans un contexte de baisse des aides.

La coproduction prendra une place clé dans ce séminaire pour qu'émergent des compétences et des outils adaptés au changement de posture de la fonction sociale.

Inscription: victoria.este-ban@afpols.fr



Le catalogue 2015 est paru

Le catalogue des formations inter-entreprises comporte 47 nouvelles formations. Il est consultable sur le site: www.afpols.fr

« Pack de conformité CNIL/logement social »

Le Pack de conformité « logement social » établi par la CNIL (Commission nationale informatique et libertés) constitue un cadre de référence et permet la déclinaison opérationnelle adaptée aux métiers Hlm, des dispositions de la loi de 1978. Il a été présenté lors de la journée professionnelle de l'USH, le 9 octobre.



© G. Roubaud/USH

« Les organismes Hlm traitent tous les jours des données à caractère personnel dans leur gestion, les attributions, la vie des quartiers, le contentieux », a indiqué d'emblée Frédéric Paul délégué général de l'USH, introduisant la journée qui a rassemblé 280 personnes. « Une norme simplifiée adaptée aux métiers existait déjà mais l'appauvrissement des personnes, les difficultés de fonctionnement de certains ensembles de logements, l'évolution des systèmes d'information ont conduit à réformer en profondeur l'outil normatif de la gestion des données. Un nouveau métier de correspondant informatique et libertés se structure dans les organismes et nous mettons en place un réseau professionnel de correspondants et de référents informatique et libertés, autour d'un espace collaboratif. Cette journée marque notre attachement républicain et la considération que nous voulons porter aux personnes auxquelles les organismes s'adressent ».

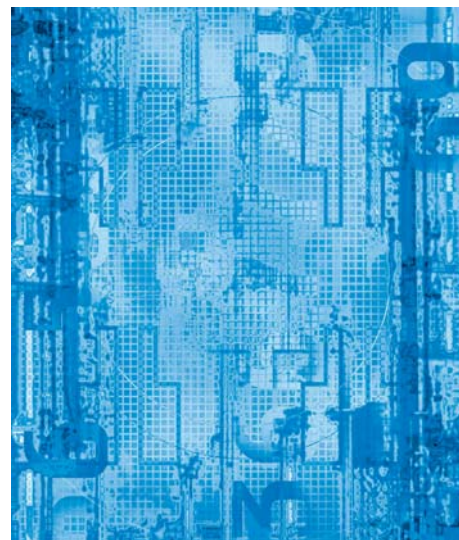
Cinq règles d'or

Les conditions de licéité des traitements de données à caractère personnel (voir définition dans l'encadré) relèvent de cinq règles d'or rappelées par Wafae El Boujemaoui, représentant la CNIL.

- Une finalité déterminée explicite et légitime correspondant aux missions de l'organisme; un fichier ne doit pas servir à d'autres fins que celles pour lesquelles il a été prévu.
- Des données adéquates, pertinentes, non excessives au regard de la finalité poursuivie et mises à jour. Seules peuvent être collectées les données strictement nécessaires. Par exemple, il faut privilégier la donnée « en

situation de handicap », voire « en fauteuil roulant » à la pathologie « sclérose en plaques ».

- Durée de conservation limitée et en adéquation avec la finalité poursuivie par le traitement et donc « droit à l'oubli ». Au-delà, les données ne peuvent être conservées qu'à des fins statistiques, historiques ou scientifiques. Les données doivent donc être effacées de l'application ou archivées sur un support distinct. La durée de conservation doit être mentionnée dans le dossier de formalités préalables.
- Respect des droits de l'utilisateur: les personnes doivent être informées lors du recueil et de l'enregistrement des données de la finalité du traitement, du caractère obligatoire ou facultatif des réponses et des conséquences d'un défaut de réponse, de l'identité du responsable du traitement, des destinataires des données, de leurs droits d'accès et de rectification, droit d'opposition.
- Principe de la confidentialité des informations: seuls les agents habilités peuvent accéder aux informations nécessaires à l'exercice de leur métier. Les tiers autorisés sont les services et organismes habilités par les textes.



Le responsable de traitement doit prendre toutes précautions utiles pour réserver l'intégrité et la confidentialité des données. Tout responsable de traitement doit effectuer des formalités préalables qui vont des cas généraux (demande d'avis, demande d'autorisation, déclaration normale) aux formalités simplifiées: acte réglementaire



Les notions-clés « Informatique et libertés »

Donnée à caractère personnel: toute information relative à une personne physique, identifiée ou susceptible de l'être, directement ou indirectement, par rapport à un numéro d'identification ou à un ou plusieurs éléments qui lui sont propres (adresse IP, numéro de sécurité sociale, n° client, n° de téléphone, nom...).

Donnée anonyme: les traitements de données entièrement anonymes ne relèvent pas de la loi Informatique et Libertés. Est anonyme une donnée qui ne permet pas l'identification d'une personne physique: aucune donnée d'identification, absence de numéro d'ordre sur le questionnaire, aucune identification par recoupement, aucun recoupement avec d'autres fichiers.

Traitement de données à caractère personnel: il concerne toute opération portant sur de telles données, quel que soit le procédé utilisé, automatisé ou non (collecte, enregistrement, conservation, rapprochement...) et tout le processus de traitement des données, de la collecte sur support papier, à la conservation, l'archivage et la destruction des données. Le fichier désigne tout ensemble structuré et stable de données à caractère personnel accessibles selon des critères déterminés (exemple: fichier du personnel, fichier des aides sociales, fichier des clients...).

Le responsable de traitement est la personne, l'autorité publique, le service ou l'organisme qui détermine ses finalité et ses moyens; en principe, le représentant légal de l'organisme pour le compte duquel le traitement est mis en œuvre: ministre ou président/directeur/gérant de la collectivité locale, de l'établissement, de la structure privée concernée.

LE MOUVEMENT

Témoignages

Démarches de mises en conformité

Table ronde animée par Magali Vallet de l'USH.

Paris Habitat (Véronique Chatonnier) : c'est à la suite d'une mise en demeure de la CNIL que Paris Habitat a constitué une cellule de crise qui s'est maintenue à long terme et a clairement affiché sa volonté de se mettre en conformité après avoir défini un plan d'action en concertation avec la Commission : effacement et modération des zones commentaires ; politique d'habilitation ; sensibilisation des collaborateurs ; révision des durées de conservation des données ; politique de traçabilité ; livre blanc pour les gardiens. Cette posture doit s'étaler dans le temps. Par exemple, l'office s'est engagé à retirer les dossiers d'attribution classés dans les dossiers des locataires présents.

Néotoa (Isabelle Charpentier). Depuis cinq ans, Néotoa a formé la moitié de l'entreprise (100 personnes sur 200) aux risques dans les commentaires. Les dossiers d'attribution restent sur support papier ; le dossier n'est numérisé que dans la phase locative.

Opac du Rhône (Tony Figura). La structure CNIL de l'office créée en 2004 est constituée en équipe projet de quatre personnes. Elle se réunit une fois par mois et rend compte au comité de direction. Ses missions sont assez proches de celles d'un CIL (correspondant I & L). Cette composante multi-métiers assure une cohérence mais on note un manque de disponibilité des membres. La nomination d'un CIL est en préparation d'ici à fin 2015.

Arelor (Fanny Chorrew). L'Association régionale Hlm de Lorraine a choisi de mutualiser un CIL pour seize organismes (dont un qui a déjà un CIL). Intérêt : professionnaliser la démarche ; échanger les bonnes pratiques, plus grande facilité pour faire passer les messages en interne par une personne extérieure. Les limites : hétérogénéité des organismes ; un jour par mois et par organisme demande du temps et de l'organisation ; coût de l'externalisation ; inadaptation des outils informatiques. L'Arelor dressera un bilan au bout des trois ans de la mission.

Le rôle du correspondant Informatique et Libertés

Table ronde animée par Hervé des Lyons

Les correspondants Informatique et Libertés (CIL) introduits en 2004 sont des facilitateurs pour le responsable de traitement et constituent un gage de sécurité et un outil de communication vis-à-vis de l'extérieur, explique Alice de La Mure de la CNIL. En dix ans, 14 000 organismes se sont dotés d'un CIL dont une centaine de bailleurs sociaux. Il existe trois types de désignation : partielle (compétence pour certains traitements) ; générale (ensemble des dispositions de la déclaration normale) ; étendue (cas majoritaire, le CIL est compétent pour toutes les autorisations). Les profils des CIL sont divers (juristes, informaticiens, chargés de

communication, archivistes...) et leurs missions également comme en ont témoigné les CIL présents. Micheline Suchod (**Groupe Arcade**) exerce au niveau du groupe (80 000 logements) qui compte un référent par société. Fabienne Desruelle (**I 3F**) est la CIL mutualisée pour les quatorze sociétés du groupe. Laetitia Reina de l'**Opac 38**, rattachée à la direction générale, est désignée pour tous les traitements.

L'adaptation des systèmes d'information

Table ronde animée par Antoine Ferré

La table ronde a rassemblé six représentants de clubs utilisateurs de progiciels Hlm, qui ont précisé leurs priorités.

- Marie-Josèphe Brault, Club utilisateurs Prem'Unir, Prem'habitat d'Aareon, 55 adhérents soit 50 % des clients. Un moteur de recherche du contenu des zones sensibles est en cours de validation par le club qui focalisera ses travaux dans les prochains mois sur la sécurité, les habilitations et l'archivage.
- Claude Virolet, Club utilisateurs Ulis, SOPRA : 70 organismes, soit 80 % des clients. L'ensemble des fonctionnalités I & L est livrée fin octobre, le club et l'éditeur les ayant anticipées depuis l'été 2012. Il faudra vérifier d'éventuels écarts avec le Pack et s'assurer de la bonne implication des utilisateurs.
- Pierre Marquis, Hauts-de-Seine Habitat : ACG-Synergie, GIE informatique qui compte 33 membres. Le GIE a déjà travaillé sur la durée de conservation, la confidentialité, et la traçabilité, y compris pour les collaborateurs locataires et dans les zones de commentaires. L'éditeur a également livré un moteur de recherche avec les mots interdits. Difficulté : la gestion des habilitations et les données sensibles.

- Micheline Suchod, Club Ikos, SOPRA : rassemble 98 % des clients ; les évolutions pour permettre la mise en conformité sont engagées de longue date. Le point de vigilance est le financement. Il a été

convenu avec Sopra que dans chaque nouveau développement, soient intégrées les contraintes de protection des données personnelles. Mais il faut également étendre la conformité à tout « l'écosystème » du SI.

- Paul Goncalves, Club AULE, Cassiopae Habitat, 51 adhérents, 60 % des clients. La priorité est la purge des données sensibles devenues inutiles, l'accessibilité et les droits, ensuite la sécurité et la traçabilité. Le club a préféré attendre la sortie du Pack et souhaiterait mutualiser les réflexions avec les autres clubs, en lien avec l'USH et Habsis.
- Christophe Ludwiczowski, Club Logic, PIH d'AAREON, 79 adhérents, 90 % des clients. Il anime un groupe de travail rassemblant des CIL et des DSI. Une partie de ce qui est prévu dans les prérequis sera livrée, pour la version la plus récente du progiciel, en octobre 2014 puis en mars 2015. Sur la partie dictionnaire de données, a été mis en place un contrôle sémantique qui a des limites. Reste la question des habilitations et de leur granularité. Ce n'est pas seulement un problème informatique mais une question de conduite du changement.



Le guide de l'USH, le cahier des prérequis informatiques de conformité réalisé avec le Club Habsis et les présentations lors de cette journée sont consultables sur le centre de ressources de l'USH : www.union-habitat.org

•••

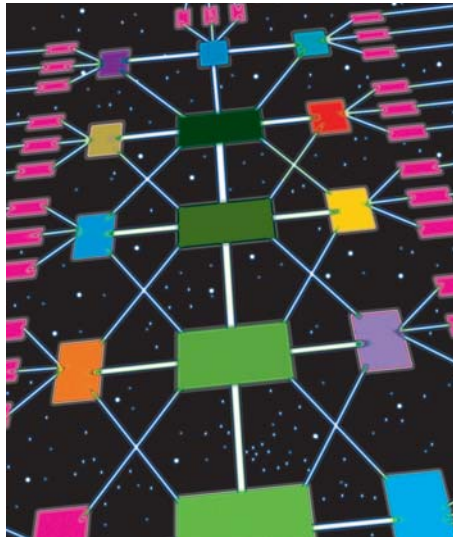
unique, autorisation unique, norme simplifiée, inscription au registre. La présence d'un correspondant informatique et libérés (CIL) dans l'organisme permet d'assouplir la procédure pour les seules déclarations.

Le Pack et les traitements de données

C'est pour simplifier les démarches qu'a été mis au point le «Pack de conformité logement social», présenté par Hervé des Lyons, conseiller juridique à l'USH. Il fait partie des trois packs existants avec celui des assurances et des compteurs intelligents, mais c'est le premier pack pour toute une profession. Il résulte d'un travail continu de l'USH depuis 2011 avec la CNIL pour rénover la norme simplifiée n° 20 devenue obsolète. Après consultations, ont été élaborés une nouvelle norme simplifiée n° 20 et deux autorisations uniques (3 avril 2014) ainsi qu'un guide CNIL, l'ensemble constituant le «Pack de conformité» complet (JO du 20 juillet 2014). Un guide professionnel de l'USH publié en octobre 2014⁽¹⁾, décrit avec précisions les étapes de la mise en conformité pour les organismes. Le Pack comprend :

- La norme simplifiée n° 20 pour les traitements les plus courants de données personnelles, prend en compte les évolutions des métiers et recherche l'exhaustivité dans les domaines de la gestion de la demande en locatif et en accession, du patrimoine social et de la gestion du contrôle d'accès nominatif et celle de la vidéosurveillance.
- L'autorisation unique AU 034 concerne les traitements de données personnelles aux fins de gestion des précontentieux et des contentieux et l'exécution des décisions de justice liées à un lieu de résidence.
- L'autorisation unique AU 035 vise les traitements de données personnelles comportant des appréciations sur les difficultés sociales des personnes pour l'attribution, l'adaptation et la mutation des logements ou la mise en place d'un suivi social personnalisé.
- Dix fiches pratiques élaborées par la CNIL portant notamment sur l'information des résidents, les destinataires des données, la durée de conservation des données, le traitement des appréciations sur les difficultés sociales etc.

Le Pack a une couverture étendue sur les traitements de données personnelles relatives au patrimoine géré par les bailleurs : logements, locaux à usage mixte profes-



sionnel et d'habitation, locaux d'activité (professionnels, commerces et bureaux), LCR (locaux collectifs résidentiels), logements-foyers (personnes âgées et handicapées), résidences sociales, résidences pour jeunes. Il vise les domaines de la location, de la vente Hlm et de la copropriété, de l'accession sociale.

L'engagement de conformité signifie que l'organisme s'engage à respecter strictement et en tous points la norme simplifiée et les autorisations uniques. Cependant, le pack ne couvre pas tous les types de traitement comme les données RH pour lesquelles les procédures de déclaration ou d'autorisation de la loi de 1978 sont applicables. Il ne vise pas non plus les données statistiques à la condition qu'elles ne permettent pas d'identifier une personne.

Les points-clés pour l'adaptation des systèmes d'information

Antoine Ferré, directeur de la Mission numérique à l'USH, a explicité les points clés du Pack de conformité pour l'adaptation des systèmes informatiques (SI). La fiche pratique n°2 du pack traite aussi de l'accès des données des sous-traitants, des destinataires et des tiers autorisés. Pour l'accès au SI de l'organisme, Les agents habilités doivent être expressément désignés au regard de leurs attributions et les données consultables doivent présenter un intérêt légitime par rapport à ses missions ; il est donc indispensable de mettre en place une politique d'habilitation. La fiche n°3 concerne la conservation et l'archivage. Les données ne présentant plus d'intérêt, car la

finalité est atteinte, doivent être supprimées de la base active ; telles les données dans le cadre d'une demande de logement à compter de la radiation conservées pour une autre finalité, avec d'autres habilitations pour y accéder, par exemple en vue d'un contrôle MILOS jusqu'à ce que le contrôle ne puisse plus légalement être opéré.

Lorsqu'une personne exerce son droit d'accès, elle doit obtenir l'intégralité des données la concernant. Les champs libres et commentaires sont évoqués dans la fiche n° 5 : il faut d'abord s'interroger sur l'opportunité de les créer, veiller à ce que ces zones ne soient utilisées que dans le cas où des cases à cocher n'atteindraient pas le même objectif. Une politique d'habilitation limitant l'accès aux seules personnes ayant intérêt à en connaître dans le cadre de leurs attributions est nécessaire. En outre, il faut surveiller et nettoyer ces zones régulièrement et utiliser des listes de mots clés interdits. Enfin, la fiche n° 10 traite la sécurité des données : authentification des utilisateurs, gestion des habilitations, traçabilité, sécurisation des échanges d'information, anonymisation irréversible.

La démarche à engager

Magali Vallet de l'USH (département Politiques sociales) propose une démarche en quatre étapes pour se mettre en conformité : phase préalable de lancement, état des lieux, plan d'actions, suivi de la mise en conformité (voir le dossier CNIL sur le centre de ressources de l'USH), rappelant les perspectives d'évolution européenne.

«Le secteur du logement social est pionnier, a indiqué la présidente de la CNIL, Isabelle Falque-Pierrotin. Il illustre le nouveau type de relations que nous souhaitons mettre en place comme régulateur. La loi est complexe et il faut une approche pédagogique, préventive car l'on ne peut piloter seulement par la sanction. Les bailleurs sont au contact des personnes dans leur intimité et doivent être exemplaires. Le Pack signifie que l'on ne raisonne plus au cas par cas mais dans la durée». Et Jean-Louis Dumont, président de l'USH, de conclure : «Nos métiers sont de plus en plus difficiles. Comment tenir compte des difficultés des demandeurs, des politiques de peuplement, de la gestion humaine à mettre en place ? Il en va de la lisibilité et de la crédibilité du Mouvement Hlm». S.M.

(1) Ce guide est accessible sur le centre de ressources de l'USH.

L'amiante: un défi collectif majeur

AVEC LE RENFORCEMENT DE LA LÉGISLATION POUR PROTÉGER LES TRAVAILLEURS ET LES OCCUPANTS DES RISQUES INHÉRENTS À L'AMIANTE, DONT L'USAGE A ÉTÉ INTERDIT EN FRANCE EN 1997, LA GESTION DE L'AMIANTE DANS LES BÂTIMENTS (DONT LES ORGANISMES HLM SE SONT EMPARÉS À BRAS LE CORPS) S'AFFIRME COMME UN ENJEU MAJEUR DE SOCIÉTÉ DANS UN PAYS OÙ 80 % DES LOGEMENTS, PRIVÉS ET PUBLICS, SONT POTENTIELLEMENT CONCERNÉS PAR SA PRÉSENCE. ÉTAT DES LIEUX.

Dossier réalisé par Frédérique Xélot

Longtemps perçu comme un produit miracle en raison de son faible coût, de sa mise en œuvre facile et de ses propriétés ignifuges et isolantes, l'amiante s'est révélée cancérigène pour l'homme, devenant un « produit maudit » pour les professionnels du bâtiment. Banni depuis dix-sept ans dans la construction de logements, ce minéral utilisé depuis 1860, qui a accompagné le développement industriel de la France, est omniprésent dans de nombreux bâtiments et équipements construits dans la période concernée, ceux des collectivités, ceux du parc privé et du parc social, mais également les bureaux comme l'ont montré les nombreux articles publiés sur la tour Montparnasse. En effet, l'amiante est présente dans plus de 3 000 produits : les enveloppes isolantes des canalisations, les conduits de ventilation ou de chauffage, les plafonds, certaines toitures ou panneaux intérieurs de façade légère, les canalisations de descente des eaux pluviales ou usées, les conduits de vidéordures mais aussi les matériaux du type ciments, les revêtements, la colle des faïences et les dalles de sol, la peinture, les enduits muraux, les mastics de joints de fenêtres, ou encore l'enrobé des routes. On estime qu'en France, les immeubles contiennent encore en moyenne 50 à 80 kilos d'amiante par habitant.

UN DÉFI SANITAIRE

Si l'amiante ne présente pas de risque par simple contact dans le cadre d'un usage normal du logement ou d'un bureau, il en va tout autrement si l'on en inhale des poussières, très difficiles à éliminer par l'organisme, en cas de découpe, accrochage, ponçage, grattage ou perçage, et par conséquent, en cas de travaux d'entretien, de réhabilitation ou de démolition. L'accumulation de ces poussières est responsable de

l'apparition de pathologies graves, principalement pulmonaires, pouvant se développer vingt ans et plus après l'inhalation. Aujourd'hui, l'amiante provoque 3 000 décès par an et est responsable de 9 % des maladies professionnelles et de 76 % des décès dus à une maladie professionnelle, selon l'Association nationale des victimes de l'amiante (Andeva). Plus de 900 000 personnes sont potentiellement exposées à ce risque dans les métiers concernés par la maintenance et l'entretien.

On note par ailleurs un développement préoccupant de ces maladies professionnelles dans le second œuvre, notamment chez les plombiers tuyauteurs, les électriciens du bâtiment, les monteurs en isolation thermique et acoustique. Ceci explique pourquoi les propriétaires immobiliers du parc social sont confrontés à des difficultés croissantes lors des travaux d'entretien, de rénovation énergétique ou des démolitions du patrimoine immobilier. Philippe Pelletier, avocat, président du Plan bâtiment durable « craint que l'on ne soit qu'au début de la préoccupation par la société de l'amiante et que les contentieux se multiplient, avec une dimension civile et pénale ».

UNE RÉGLEMENTATION COMPLEXE

Le dispositif législatif et réglementaire français, parmi les plus protecteurs d'Europe, a été déployé en plusieurs temps, depuis 1996, autour de deux axes principaux : le Code de la santé publique, pour ce qui relève de la protection des occupants et des usagers des bâtiments et des acquéreurs d'immeubles, le Code du travail pour la partie protection des travailleurs, qui ont fait l'objet d'une refonte en juin 2011 et mai 2012 pour le dispositif réglementaire ainsi que les Codes de la construction et de l'habitation et de l'environnement pour certaines dispositions en matière de repérage ou de déchets d'amiante.

Dès 1996, il a été demandé aux propriétaires d'immeubles de repérer l'amiante friable dans les calorifuges et dans les flocages ; obligations renforcées quelques mois plus tard par le repérage d'amiante dans les faux plafonds. Cette obligation de repérage a été complétée par un suivi dans le temps de l'état de dégradation des matériaux et notamment de la diffusion dans l'air de fibres d'amiante. Parallèlement, les règles d'intervention dans les sites où avait été repérée l'amiante ont été diffu-

L'amiante, une roche naturelle au pouvoir isolant contre la chaleur, le bruit et le feu. Elle se présente sous la forme de fibres très fines et très fragiles.



Fibre grossie.

LE DOSSIER

sées, imposant des modes opératoires stricts pour les entreprises: confinement, gestion de déchets pour éviter qu'au drame de l'amiante ne vienne s'ajouter un nouveau drame lié à son traitement et au désamiantage. En 2001, un nouveau dispositif a été mis en place pour renforcer la protection des usagers des immeubles. Le seuil d'exposition passive aux poussières d'amiante, mesuré en nombre de fibres par litre d'air (f/l) est passé de 25 f/l à 5 f/l; puis les obligations de repérage d'amiante ont été étendues à de nouveaux matériaux. Le Dossier technique amiante (DTA) a été créé, regroupant l'ensemble des informations relatives à la présence d'amiante et décrivant les consignes de sécurité pour toute personne devant intervenir sur les immeubles où l'amiante aurait été repéré. Les règles relatives à l'information des habitants ont été renforcées.

Depuis le 1^{er} février 2012, la réalisation d'un Dossier amiante des parties privatives (DA-PP) est obligatoire pour toutes les parties privatives des immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Enfin,

la loi ALUR de 2014 impose de fournir aux locataires un «état mentionnant l'absence ou le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante», annexé au bail au moment de la signature ou du renouvellement, pour tout logement collectif ou individuel. Ont également été renforcées, par un décret du 4 mai 2012, les dispositions du Code du travail visant à protéger les travailleurs exposés au risque d'amiante: la méthode de mesure de l'empoussièrement a changé, passant de la méthode MOCP (microscopie optique à transmission de phase) à la méthode META (microscopie électronique à transmission analytique), plus performante, qui permet de prendre en compte toutes les catégories de fibres; la valeur limite d'exposition professionnelle actuellement de 100 fibres par litre passera à 10 fibres par litre au 1^{er} juillet 2015 et, depuis le 1^{er} juillet 2014, du fait de la suppression de la distinction entre amiante friable et non friable, tous les chantiers de retrait d'amiante ont à répondre aux mêmes exigences de certification de la part des entreprises intervenantes.

La valeur limite d'exposition professionnelle passera à 10 fibres par litre au 1^{er} juillet 2015.

La complexité de cette réglementation, l'implication de différents ministères, entraînent de nombreuses difficultés dans l'interprétation des textes, par les inspecteurs du travail notamment, qui génèrent une incertitude permanente, et sont à l'origine de surcoûts, d'arrêts de chantier, d'abandons d'opérations. Consciente de ces faits, la Direction générale du travail, propose, parallèlement à la réglementation, des recommandations disponibles sur son site Internet. S'ajoute à cela, un tissu d'entreprises formées au traitement de l'amiante encore insuffisant. À titre indicatif, en mars dernier, seules 343 entreprises représentant près de 5 000 salariés, certifiées Qualibat 1552, étaient autorisées à réaliser des travaux de retrait de l'amiante.

DES FAIBLESSES À REDRESSER

Huit ans après les travaux d'une mission sénatoriale portant sur le bilan et les conséquences de la contamination par l'amiante, à l'été 2014, le Comité de suivi amiante, créé au sein de la Commission sociale du Sénat, considère que la réglementation actuelle est globalement satisfaisante, en particulier dans son volet protection des travailleurs. Néanmoins, quatre faiblesses ont été identifiées. À savoir, un manque de pilotage au niveau national; un diagnostic amiante souvent défaillant faute de diagnostiqueurs suffisamment formés et contrôlés; des règles complexes instables et insuffisantes mises en œuvre pour protéger la population; un manque de contrôle de la part des services de l'État. Et d'avancer une vingtaine de propositions pour y remédier parmi lesquelles on peut citer:

- la mise en place d'une mission interministérielle afin d'élaborer une méthodologie pour estimer le coût global de désamiantage par secteur, d'identifier les faiblesses dans la réglementation relative à l'amiante et d'évaluer l'organisation et l'implication des services administratifs. Car si «l'USH dis-



pose d'évaluations sérieuses actualisées sur le coût du désamiantage, les bailleurs privés semblent ne pas avoir pris la pleine mesure de la problématique amiante», souligne le Comité de suivi du Sénat. De manière plus générale, les acteurs estiment un surcoût de l'ordre de 30 à 40 % pour les gros travaux concernés par l'amiante par rapport aux mêmes travaux sans amiante. Le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité a, dans ce cadre, confié une mission d'expertise au Conseil général de l'environnement et du développement durable pour identifier les facteurs de surcoûts et proposer des pistes d'évolutions. Son rapport n'a pour le moment pas été diffusé;

- créer une structure de coordination interministérielle rattachée au Premier ministre, sur le modèle du Comité interministériel de la sécurité routière qui traiterait des problèmes de l'amiante, avec différents collèges;
- mettre en place une stratégie nationale de désamiantage disposant de financements innovants et pérennes;
- créer une filière professionnelle de désamiantage à l'échelle nationale, avec des acteurs de taille suffisante pour palier l'impréparation du tissu industriel; et flécher des crédits vers la recherche;
- instituer une mission d'appui pour les maîtres d'ouvrages publics confrontés au désamiantage.

UN MOUVEMENT HLM MOBILISÉ

Dès 1997, les organismes Hlm, tour à tour propriétaires, bailleurs, donneurs d'ordre, employeurs, voire vendeurs de biens immobiliers, se sont mobilisés autour de la problématique de l'amiante. 80% de leur parc ont en effet reçu un permis de construire avant le 1^{er} juillet 1997, et sont susceptibles de contenir de l'amiante, soit 3,7 millions de logements dont 3,1 millions de logements collectifs. Ils ont, dès la mise en place de la réglementation, pris en compte la question de l'amiante dans leurs modes opératoires et mesuré l'enjeu technique, organisa-



Les mesures d'empoussièrement doivent être réalisées par des organismes accrédités.

Surcoût lié au désamiantage dans le parc social : 2,3 Md€ par an

Au regard de la législation actuelle, l'USH évalue à environ 2,3 Md€ hors taxes par an l'impact de l'amiante pour le patrimoine collectif des organismes Hlm. (Source : Réponses de l'USH au Comité de suivi amiante du Sénat)

- Coûts liés aux repérages des matériaux :
 - induits par le Code de la santé publique :
 - mise à jour des Dossiers techniques amiante : 52 M€ (500 € par bâtiment)
 - réalisation des Dossiers amiante des parties privatives : 155 M€ (50 € par logement en moyenne);
 - induits par le Code du travail pour les opérations de réhabilitation : entre 30 et 50 M€ sur la base des objectifs du Pacte d'objectifs et de moyens (base entre 300 et 500 € par logement en fonction du nombre de prélèvements, de l'intensité concurrentielle et des frais de déplacement);
 - liés à la remise en état des logements à la relocation : 89 M€ sur la base d'un taux de rotation de 8 % et de 300 € par logement.
- Coûts de traitement de l'amiante dans les travaux de relocation :
 - en cas de désamiantage (essentiellement le retrait de revêtement de sol ou de faïence), environ 15 000 € + une perte de loyer pour vacance technique de trois mois environ;
 - en cas de recouvrement, 2500 € par logement
 - soit un coût total évalué à 1500 M€.
- Coûts de traitement de l'amiante dans les opérations de réhabilitation : 20 % du coût. Sur la base de 6 600 € par logement, cela représente 610 M€.
- Coûts liés à l'entretien courant : 20 % du coût d'entretien courant, soit plus de 340 M€ pour les logements collectifs.
- Coûts de désamiantage lors des démolitions : entre 10 000 et 30 000 € selon les bâtiments. Si l'amiante est localisée dans les revêtements muraux, le coût peut dépasser les 40 000 voire 50 000 € par logement.

LE DOSSIER



Le stockage, l'élimination et le transport des déchets d'amiante sont réglementés.

tionnel, financier et social de son traitement. L'Union sociale pour l'habitat évalue à 2,3 milliards d'euros hors taxe le surcoût annuel lié à la présence de ce minéral dans les logements. (Lire encadré page 17). Une somme considérable qui représente l'équivalent de 120 000 nouveaux logements, ou de 400 000 rénovations en termes de fonds propres mobilisés par les organismes Hlm ou encore de 80% du budget d'entretien courant annuel du parc Hlm ou de 12% des loyers perçus en 2011.

En l'état actuel des moyens techniques et financiers qui sont à la disposition des organismes Hlm, le risque majeur du traitement de la problématique amiante serait qu'il se réalise au détriment des enjeux de rénovation énergétique du patrimoine Hlm, de la satisfaction des demandes locales en besoins de nouveaux logements sociaux et de la qualité des projets de renouvellement urbain.

Pas question pour autant pour les organismes de se dérober à cet enjeu de santé publique. C'est pourquoi, à maintes reprises, l'USH a sensibilisé les pouvoirs publics sur l'inadaptation de l'appareil de production aux exigences réglementaires, pointant le nombre insuffisant de laboratoires d'analyses agréés et de diag-

nostiqueurs suffisamment formés, le manque d'innovation s'agissant notamment des outils de détection de présence d'amiante. Le président de l'USH, Jean-Louis Dumont, a également saisi le Premier ministre en novembre 2013 pour lui proposer de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés par cette question de l'amiante afin de trouver collectivement, dans les meilleurs délais et conditions, les solutions techniques et financières adaptées à l'ampleur de la problématique.

Le Mouvement Hlm demande une stabilisation du cadre réglementaire, la création d'une structure interministérielle, la constitution d'un fonds spécifique dédié à la recherche et au traitement de l'amiante ou encore un financement via le Grand emprunt ou les fonds structurels européens ainsi que la préfiguration d'une véritable filière industrielle adaptée aux enjeux. Des demandes qui rejoignent pour partie les propositions des sénateurs.

Par ailleurs, l'Union sociale pour l'habitat a multiplié les initiatives en lien avec la prévention de l'amiante. Un groupe de travail avec les référents amiante issus des organismes Hlm a été créé en 2013 pour favoriser les échanges et les bonnes pratiques; un espace collaboratif a

été mis à disposition, un cahier technique réalisé par la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales de l'USH, intitulé *Amiante: quelles obligations pour les organismes Hlm* a été publié; un kit de communication a été mis à la disposition des organismes pour leur permettre d'informer leurs locataires et leurs salariés sur les précautions à prendre; des contrats-types pour aider les organismes à contractualiser avec les opérateurs de repérages ont été rédigés. Un guide intitulé *Amiante et travaux d'entretien courant en immeubles d'habitation sociale* a également été réalisé par l'Union sociale pour l'habitat Rhône-Alpes en lien avec l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes, l'Assurance maladie et l'OPPBTP. Et ce, car les organismes doivent à la fois satisfaire à des obligations réglementaires (lire *Actualités Habitat* n° 995 du 30 juillet 2014, p.28), faire réaliser les différents diagnostics et repérages amiante, assurer la cartographie de la présence de matériaux amiantés à l'échelle de leur patrimoine, intégrer dans leur stratégie de gestion patrimoniale cet élément, notamment en termes de processus, de prix et de délais des travaux engagés sur leur patrimoine tout en veillant à l'équilibre économique de leur projet. Sans oublier d'informer les habitants et informer et former leurs salariés, sans créer un climat anxieux. L'annonce, en septembre dernier, au Congrès Hlm de Lyon, de la création par la Caisse des dépôts d'un prêt amiante aux conditions financières de l'éco-prêt logement social pour les opérations de rénovation constitue une avancée mais ne saurait bien naturellement résoudre à lui seul l'ensemble de la problématique. Ce prêt, plafonné à 10 000 euros par logement, devrait être disponible dans les prochains mois. Les discussions tripartites (CDC, DHUP et USH) sont actuellement en cours pour déterminer les modalités et notamment la conditionnalité des travaux. 40 000 logements par an pourraient être concernés par ce produit.

L'impact de l'amiante sur les stratégies des organismes

Nantes Habitat: la transversalité est la règle

Février 2011, bien qu'anticipant la réglementation amiante, l'inspecteur du travail bloque le démarrage du chantier de rénovation urbaine des quatre tours de Malakoff (252 logements) et exige que tous les habitants soient relogés avant d'engager les travaux. « Nous avons dû nous réorganiser en urgence, pour assurer le chantier. Pour reloger les habitants, un marché de déménagement a été passé. Le chantier a pu démarrer. Cette expérience, nous a conduit à revoir notre façon de travailler », raconte Soizic Geffroy Mangin, responsable du service ingénierie socio-urbaine, à qui a été confiée dès l'été 2011, une mission transversale sur l'amiante au sein de l'organisme.

En décembre 2012, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage amiante a été confiée à AD-ingé pour établir un état des lieux de la réglementation et la confronter aux pratiques de l'office. En avril 2013, les résultats connus, la Direction générale, pour la réussite complète du projet, a décidé la mise en place d'un plan d'actions global et transversal. Un comité technique élargi (regroupant des techniciens de toutes les directions - condition essentielle de la réussite) et un comité stratégique amiante (composé du comité de direction) ont ainsi été mis en place.

Parmi les actions mises en œuvre, un cahier des charges est élaboré pour savoir où se cache



l'amiante dans le patrimoine de manière à prévenir les risques lors des interventions en entretien courant. La cartographie amiante du parc, réalisée par un diagnostiqueur agréé, demandera quatre ans. Tous les marchés ont été revisités pour intégrer la dimension amiante, notamment depuis 2014, celui concernant l'entretien courant, (sous-section 3 ou 4). Néanmoins, « l'amiante est un élément nouveau dans l'approche des entreprises et il faut du temps pour qu'elles puissent se mettre en ordre de marche », souligne Soizic Geffroy-Mangin.

Enfin, l'ensemble du personnel concerné et tous les cadres de l'office ont été formés à la question de l'amiante. Une réunion mensuelle, organisée avec le comité stratégique, permet à la direction générale d'arbitrer les décisions nécessaires. « Cela bouleverse l'organisation du travail pour tout le monde. En entretien courant, on doit être réactif mais les surcoûts

sont énormes. Pour changer un lavabo fixé à la faïence avec de la colle amiantée, le coût d'intervention peut être doublé ! Ce qui pourra nous conduire à arbitrer certaines décisions de travaux. »

Pour les requalifications et les démolitions, l'impact est avant tout financier. L'organisation en amont pour les relogements est une complexité nouvelle qu'il faut gérer. « Selon les chantiers, nous relogeons la majorité des locataires grâce à des « logements tiroirs » meublés. Aujourd'hui, le coût du relogement représente près de 50% du surcoût amiante des opérations. Avant chaque opération, avec l'inspection du travail, nous conduisons des chantiers test, pour mesurer les émissions de poussière », poursuit-elle.

Aujourd'hui, la réflexion se poursuit au sein de Nantes Habitat. Comme beaucoup d'offices publics de l'habitat en France, une part importante du patrimoine de Nantes Habitat est potentiellement affectée par l'amiante et son traitement aura indéniablement un impact sur le plan stratégique de l'organisme.



LE DOSSIER

Eure Habitat : réviser le PSP pour intégrer le traitement de l'amiante



La découverte progressive de nouveaux matériaux amiantés lors de la démolition engagée en 2007 de l'immeuble Forez – un immeuble collectif en bandes des années 60 de type préfabriqué – dans le cadre d'un programme Anru à

Evreux, a fortement ralenti l'opération du fait de l'évolution continue de la réglementation et de la norme de repérage, de la perte de certification de l'entreprise de désamiantage, du recours final à un maître d'œuvre spécialisé en désamiantage... Au final, six ans ont été nécessaires pour démolir et traiter les matériaux amiantés, sans parler de la dérive des coûts de l'opération qui a bondi de 635 000 euros à 1 400 000 euros. «Cet événement a contribué à la prise de conscience de l'impact qu'allait avoir le traitement de l'amiante dans notre parc (un parc ancien) sur l'activité de notre organisme, indique Gilles Gal, directeur général d'Eure Habitat. Nous avons donc, en 2013, repris notre Plan stratégique de patrimoine (2014-2022) en intégrant ces contraintes de coûts sur un

scénario au fil de l'eau. Au regard des surcoûts en démolitions, en réhabilitations, si l'on maintenait le rythme prévu, nous allions droit dans le mur: notre potentiel financier devenait négatif dès 2016. Nous avons donc élaboré un nouveau scénario plus réaliste, qui nous conduit à réduire notre activité de 30%. Le conseil d'administration souhaitait privilégier le désamiantage qui reste la seule solution définitive pour éradiquer les matériaux contenant de l'amiante. Mais nous avons sous-estimé l'impact immédiat de l'entretien courant suite aux états des lieux, avec les délais des laboratoires qui sont débordés et ne respectent pas les prescriptions de nos marchés; les délais d'immobilisation des logements et la hausse immédiate et massive de la vacance pour cause de diag-

nostics et de travaux, avec très peu d'entreprises présentes dans le «petit» désamiantage; les honoraires supplémentaires; la communication auprès des locataires et des entreprises et ce, malgré l'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée. Aussi, compte tenu du surcoût difficilement supportable et faute de tissu d'entreprises suffisant, le conseil d'administration a revu sa position en octobre dernier et décidé transitoirement le recours au recouvrement et au confinement, quand ceux-ci sont réglementairement et techniquement possibles. Et compte tenu de notre expérience, nous sommes convaincus qu'il nous faudra inventer rapidement de nouvelles solutions collectives pour faire face à ce fléau», conclut Gilles Gal.

Opac du Rhône : un repérage au fil des relocations

Mis en place en septembre 2010, le plan stratégique amiante de l'Opac du Rhône a été décliné en trois volets: employeur de salariés, donneur d'ordre, information des locataires. L'Opac qui compte un patrimoine de 36 000 logements dont 70% date d'avant 1997, a choisi d'effectuer le repérage des logements amiantés lors des relocations et non un repérage en masse du patrimoine datant de cette même période, potentiellement amianté. Comme l'explique Mireille Ducarre-Dubouis, directrice du département Services aux clients, «chaque logement soumis à la relocation fait systématiquement l'objet d'un diagnostic amiante dont le montant s'élève à 150/200 €. Ces 3 000 diagnostics effectués chaque année alimentent la banque de données sur notre patrimoine, en conformité avec la réglementation. On détecte aujourd'hui de l'amiante sur environ 47% de notre parc diagnostiqué». Depuis le 1^{er} janvier 2014, les marchés d'exploitation comportent un agrément en sous-section 4 des entreprises amenées à intervenir sur site. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, l'Opac a mis en place des procédures particulières pouvant aller

jusqu'au relogement des habitants. Bien entendu, seules les entreprises en capacité d'intervenir en milieu amianté et à procéder avec les modes opératoires adaptés, peuvent être retenues.

Tout le personnel de l'Opac a été informé sur le risque amiante, sensibilisé, formé pour répondre aux locataires et au management des entreprises. Chacune des 16 agences de proximité compte un référent amiante.

«Nous sommes aujourd'hui sur des choix stratégiques, poursuit Mireille Ducarre-Dubouis, qui vont obérer nos investissements notamment sur la transition énergétique. Par exemple, nous allons engager la démolition de 230 logements, pour laquelle le surcoût amiante s'élève à 2,2 M€. Parallèlement, nous travaillons avec des industriels pour imaginer des solutions de recouvrement des sols amiantés à moindre coût. Le produit validé par le CSTB en juillet dernier, est testé actuellement sur huit logements. Autre difficulté: composer avec le très faible nombre de sociétés agréées pour réaliser ces diagnostics et d'entreprises en capacité d'intervenir en milieu amianté à un coût maîtrisé». N.R.



VIE DES ORGANISMES

GIE habitat social pour le Grand Paris

Osica et Efidis, filiale du groupe SNI, ont créé un GIE rassemblant leurs équipes de développement et de maîtrise d'ouvrage pour offrir aux collectivités territoriales du Grand Paris une capacité de production adaptée aux enjeux de la Métropole. De 2015 à 2018, leur rythme de production, de 2000 logements actuellement, devrait croître en moyenne de 50 % pour atteindre un volume supérieur à 6 000 logements. Le GIE sera dirigé par Manuel Flam, directeur

général du groupe SNI, en charge du pôle de logement social. Le financement de cette surproduction sera assuré par des prêts fonciers à 60 ans, désormais accessibles en zone tendue, ainsi que par les engagements de couverture des besoins en fonds propres apportés par la SNI à ses deux filiales ainsi que par Action logement, principalement à travers le GIC. Objectif du groupe SNI : produire 18 000 logements sur cette période.

Vendée Logement inaugure son 14 000^e logement

C'est à Challans, que Vendée Logement a inauguré son 14 000^e logement, dans un village senior de quinze logements ainsi qu'une salle polyvalente revendue à la Ville. Une inauguration qui a rassemblé le préfet, le Conseil général, le député, l'ensemble des maires de Vendée, les parlementaires, les architectes et bureaux d'études, les principaux partenaires de Vendée Habitat et les locataires des 15 logements. À cette occasion, a été diffusé un film d'interviews d'une quinzaine de maires portant sur la diversité des constructions, la densification pour limiter l'étalement urbain, la restructuration des centres bourgs et la proximité pour conforter la qualité de service et le partenariat avec les élus locaux. Une table ronde avait ensuite pour objet « Les enjeux et les attentes des élus locaux en matière d'habitat durable et d'aménagement des territoires ». Vendée logement livre en moyenne 300 logements par an.



Pour marquer cette étape, Vendée Logement avait réuni bon nombre de ses partenaires.



En 2013, l'Opievoy a livré 1 147 logements et réhabilité 1 715. D'ici 2010, l'OPH table sur un objectif de 600 logements annuels. Sur le premier semestre 2014, 437 logements ont été livrés. Ici 28 logements à L'Isle-Adam. Arch: Atrium studio. © F Achdou

Opievoy coté B3 + par la Banque de France

Chaque année, plus de 250 000 entreprises font l'objet d'une analyse du risque fondée sur l'examen des documents comptables ainsi que sur des informations qualitatives par la Banque de France. À l'issue de laquelle, l'entreprise reçoit une cotation qui permet notamment aux établissements bancaires d'évaluer le risque de crédit et aux entreprises de connaître leur niveau d'activité, la qualité de leur situation financière et de leur environnement, ainsi que la régularité de leurs paiements. En 2014, la Banque de France a, pour la troisième année consécutive, confirmé le renouvellement de sa cotation « B3 + » à l'Opievoy. Autrement dit, l'entreprise est « jugée très forte, avec une capacité de résistance aux évolutions défavorables de son environnement ou à la survenance d'événements particuliers ».

Cette cotation est composée de deux éléments : la cote d'activité et la cote de crédit. La cote d'activité est fonction du chiffre d'affaires ; elle est attribuée par une lettre allant de A (niveau d'activité = ou > à 750 millions d'euros) à M (niveau d'activité < 100 000 euros). La cote N est attribuée aux entreprises n'exerçant pas directement d'activité industrielle ou commerciale, telle une holding et la cote X aux entreprises dont le chiffre d'affaires est inconnu ou trop ancien. La cote de crédit comprend 13 positions classées par ordre décroissant, du plus favorable au moins favorable : 3++, 3+, 3, 4+, 4, 5+, 5, 6, 7, 8, 9, 0, P (0 : aucune information défavorable ; P : procédure collective). Par ailleurs, « l'audit, réalisé par la Fédération des OPH et remis en juillet dernier, plaçait l'Opievoy en très bonne place dans les moyennes franciliennes et nationales des indicateurs financiers, et notamment sa dette » souligne l'office, qui précise que « la part de sa dette rapportée aux loyers encaissés se monte à 28 %, contre près de 34 % pour l'ensemble des OPH franciliens et plus de 40 % au niveau national ». F.X.



Dans les actions dédiées aux seniors, sont prévues des visites annuelles chez les locataires résidant dans les logements labellisés.

Immobilière Podeliha et les seniors

Immobilière Podeliha, en Pays de la Loire, a obtenu la labellisation *Habitat Senior Services® Plus* (développée en 2005 par Delphis) qui répond à quatre axes: appliquer une démarche qualité au sein de l'entreprise, adapter

les accès aux résidences (rampe, éclairage, cheminements...), adapter les logements (barres de maintien, portes coulissantes, sol antidérapant...), proposer un service aux locataires spécifiques (convention de partenariat avec des entreprises de services à domicile, cohabitation intergénérationnelle...).

Chaque année, Immobilière Podeliha investit plus d'un million d'euros pour adapter le bâti aux besoins des seniors, avec entre autres, des travaux d'accessibilité (aménagement environnement extérieur, parties communes, circulation...) et d'adaptation des logements. Dans le même temps, elle mène au quotidien plusieurs actions pour répondre au bien



vieillir chez soi: formation de ses collaborateurs aux problématiques liées au vieillissement, nomination de référents seniors dans les services, signature d'une convention de partenariat avec une plate-forme de services à la personne sur le volet

«services» du label, détection des situations à risques par des visites annuelles chez les locataires résidant dans les logements labellisés, mise en place d'un avenant gratuit au contrat multiservices/robinetterie (réparations locatives) pour le petit bricolage et les petits travaux réservés aux seniors, signature de la charte habitat intergénérationnel avec l'association *Le Temps pour toi*.

Au total, 250 logements existants de types 2 et 3 ont été retenus pour le label, 10 logements neufs minimum, livrés par an et 208 logements déjà labellisés, dont 138 sur Angers Agglomération. L'objectif est d'environ 360 logements labellisés d'ici à cinq ans.

France Loire évaluée par l'Afnor

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est très ancrée dans la politique générale de France Loire. Ainsi, l'ESH a réalisé ces dernières années de nombreux projets sur le plan environnemental et social: bâtiment passif en ossature bois à Saint-Doulchard (18), projet d'habitat participatif à Saint-Jean-de-Braye (45), audits réalisés par les locataires sur les services fournis par la société, résidences pour personnes âgées dans le Cher et l'Allier, logements spécifiques pour la sédentarisation des gens du voyage à Orléans-la-Source. Ces projets, pour la plupart innovants, n'entravent pas la production: 241 logements livrés en 2013 dont 187 locatifs et 54 en accession à la propriété. France Loire a souhaité faire évaluer sa démarche RSE en 2014 par l'Afnor Certification avec le modèle AFAQ 26000. France Loire a obtenu en juin une note de 639 points sur 1000, soit un niveau dit «confirmé», et en bonne place parmi les sociétés du logement social déjà évaluées.

Les points remarquables soulignés par les évaluateurs sont l'écoute des partenaires, l'innovation, une organisation au plus près des locataires, et la capacité de l'ESH à développer des solutions diversifiées et «sur mesure» pour répondre aux collectivités locales et à ses partenaires. Parmi les points à améliorer: la communication sur ses réalisations pour promouvoir à l'extérieur la responsabilité sociétale. Auparavant, France Loire avait été certifiée ISO 9001 sur l'ensemble de ses activités en janvier 2013.

Après une formation aux techniques du contrôle, une première vague de huit représentants de locataires, membres du Conseil de concertation locatif et deux autres locataires choisis par les associations de locataires, ont audité l'entretien des parties communes, l'astreinte, l'état des logements à la relocation.



ÉNERGIE

Appel à projets

Nouvelle édition du concours qui s'adresse aux collectivités territoriales et à leurs groupements ou établissements publics (communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines, syndicats intercommunaux, syndicats mixtes, organismes publics de logement social, ententes, associations, etc.).

Il récompensera le plus grand nombre de certificats validés par

habitant (ou par logement pour les OPH) entre le 1^{er} juillet 2013 et le 16 décembre 2014 au nom d'une même personne morale. Un jury désignera des premiers prix et, le cas échéant, un ou plusieurs prix spéciaux.

Le dossier devra être parvenu complet à la FNCCR avant le 16 décembre 2014 par courrier électronique (spaoella@fnccr.asso.fr), ou courrier papier (20, bd de Latour Maubourg, 75007, Paris).

Une agence mobile SIA Habitat

Depuis septembre, une agence mobile dessert trente-deux communes du Nord où la SIA gère du patrimoine mais où les habitants sont éloignés des cinq agences existantes. « Cet accueil itinérant offre aujourd'hui un service complémentaire. C'est un nouveau concept, que nous avons voulu en parfaite cohérence avec notre stratégie de développement et d'accompagnement pour être encore et toujours plus proche des territoires et de tous nos clients », explique Marie-Hélène Foubet, directrice clientèle et présidente du Fonds social du groupe SIA. « Sa mise en place répond à un réel besoin, et à la nécessité de prendre en compte le vieillissement de la population et l'isolement économique au sein du parc de l'ESH dont 36% des locataires ont plus de 60 ans et d'aller au-devant des habitants. Car l'on sait que les personnes âgées ne se rendent pas dans les agences éloignées de plus de cinq kilomètres de leur domicile. Mais ce ne sont pas les seules. Plus de 12 000 locataires ont été identifiés comme éloignés du réseau traditionnel de proximité. Le véhicule, un camion aménagé permet, comme en agence, de recevoir les locataires ou les prospects qui peuvent se renseigner sur

les disponibilités de logements, retirer ou déposer un dossier, signer un bail, déposer un règlement, constituer un dossier APL, FSL auprès des conseillers (43), tous volontaires, qui assurent 164 heures de permanence par mois. Sans compter que « la présence au cœur du patrimoine du véhicule ouvre de nouvelles possibilités, comme accompagner les clients âgés pendant les travaux, être présents le premier mois pour les nouvelles mises en service, accompagner les rénovations urbaines, gagner de nouveaux prospects », ajoute Véronique Zogatta, responsable des relations de proximité à SIA Habitat. Le chauffeur, un ancien gardien en reclassement pour raison de santé, est aussi mis à contribution pour assurer une veille sociale et technique sur les quartiers : il vérifie si les travaux facturés ont bien été réalisés, repère les jardins en jachère, ou toute autre anomalie pas obligatoirement signalée par les locataires, notamment en maisons individuelles, nombreuses dans le parc de l'ESH. Et le week-end, le véhicule peut servir pour mener des opérations spécifiques.



Aller au-devant des clients est bien l'enjeu de ce nouveau service nomade.

Il est également envisagé de nouer des partenariats avec les mairies, pour développer, à terme, d'autres services au sein de l'agence mobile et d'acquiescer un autre camion.

Depuis son lancement, le service connaît un franc succès auprès des habitants. Le dispositif, financé par le Fonds social du groupe SIA, a également bénéficié de subventions du Fonds d'innovation sociale de la Fédération des ESH. F.X.

(1) Le Fonds social, créé par les sociétés du groupe SIA, est un fonds de dotation destiné à accompagner les locataires en difficulté par les associations et opérateurs spécialisés.



Sarthe Habitat a signé la Charte de la diversité⁽¹⁾ qui comprend six engagements de lutte contre toutes les discriminations dans le domaine de l'emploi. « Notre responsabilité sociale d'entreprise en général et précisément nos actions liées à « la prévention des discriminations et la promotion de l'égalité des chances », incluses dans notre projet d'entreprise, nous ont donné toute la crédibilité nécessaire pour être signataire de cette charte », explique l'office qui cite quelques-unes de ses actions :

- un recrutement fondé sur l'analyse des compétences des candidats pour des métiers ciblés : la source de sélection n'est plus le CV mais les réponses à un questionnaire ;
- l'anonymat des recrutements généralisé ;
- une mobilisation dans le dispositif des emplois d'avenir ;
- des partenariats avec la mission locale pour l'insertion des jeunes et Cap emplois pour l'insertion des personnes en situation de handicap ;
- une réflexion en cours sur l'insertion professionnelle et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap (action formalisée dans le projet d'entreprise).

(1) Lancée fin 2004 par Claude Bébéar, président d'honneur d'Axa et Yazid Sabeg, spécialiste des questions d'intégration, la Charte de la diversité est soutenue par les principales organisations patronales, de nombreux réseaux d'entreprises et des organismes publics.

Opération sécurité routière

Informé, sensibiliser les jeunes sur les dangers de la route : sous l'égide de la SIP (Société Immobilière Picarde) et de la préfecture de la Somme et appuyé par un grand nombre de partenaires, s'est tenu un après-midi d'action sécurité routière, à Amiens. Au programme, des stands proposés gratuitement aux habitants du quartier d'Étouvie : simulateur de perte d'adhérence, freinage brutal et ses conséquences, manœuvres de désincarcération réalisées par les sapeurs-pompiers, parcours découverte pour les jeunes cyclistes, informations de la Préfecture et de la Police municipale.



L'action sécurité routière visait en priorité les élèves des écoles et du collège du quartier

PARTENARIAT

Accord-cadre pour construire en bois



14 pavillons en ossature bois livrés par Dynacité à Billat (01).

Dynacité, Bourg-Habitat et l'OPAC 38 se sont engagés à lancer la construction de près de 200 logements sociaux d'ici à 2019 en valorisant la filière bois. C'est l'objet d'un accord-cadre tripartite signé le 17 octobre qui crée un groupement de commandes.

Objectifs :

- diminuer les coûts de construction en industrialisant les processus de fabrication ;
- favoriser l'utilisation du bois ;

- recourir à des méthodes de type conception-réalisation ;
- s'engager sur un volume de commande pluriannuel ;
- s'insérer dans une démarche de développement durable.

Les équipes de maîtrise d'ouvrage seront associées afin de réaliser des économies d'échelle lors de la commande publique. En tant que coordonnateur du groupement, Dynacité est chargé d'organiser la procédure de passation des marchés.

Axanis et le COL pour l'habitat participatif

Fortes de leur expérience réciproque sur des projets d'habitat participatif, les deux coopératives Axanis et le COL ont signé une convention de partenariat pour développer ce type d'habitat dans la métropole bordelaise. Axanis, créée en 1952, filiale accession à la propriété d'Aquitanis-OPH de la Communauté urbaine de Bordeaux, a déjà permis à 3 400 familles de devenir propriétaires. Elle est à l'origine de la Ruche, à Bègles (31), projet d'habitat collectif de 11 logements répartis dans deux bâtiments, disposant d'une salle mutualisée et de jardins communs.

De son côté, le COL (Comité ouvrier du logement), société coopérative d'intérêt collectif Hlm créée en 1951, à Anglet (64), exerce trois métiers : aménageur foncier, promoteur-constructeur, gestionnaire immobilier. Dans l'écoquartier du Séqué à Bayonne, il lance le chantier d'une opération de 46 logements, après plusieurs mois de discussions et d'échanges entre les experts (architecte, médiateur) et les futurs habitants. Ces derniers ont pu donner leur avis sur la taille de leur logement, son emplacement, son orientation, la disposition des pièces. La résidence comprendra une salle de réunion, un atelier de bricolage, une buanderie, des jardins partagés.



Projet d'Axanis à Bègles.

ANNIVERSAIRE

Chasse au trésor à Aubervilliers (93)

Pour ses 90 ans, l'OPH d'Aubervilliers a organisé une chasse au trésor pour ses locataires. Objectif : retrouver Alba, un personnage de fiction créé pour l'occasion, en résolvant des énigmes au travers de parcours dans toute la ville.

Une occasion de découvrir la ville et ses quartiers autrement. Des commerçants et associations de quartier ont été conviés à s'associer et ont proposé des activités. Les trois parcours de jeu sont partis de l'hôtel de ville pour explorer plusieurs quartiers de générations différentes. En effet, créé en 1924, l'office compte aujourd'hui 8 000 logements, soit près de 40 % de la capacité d'accueil de la ville. Cet événement a mobilisé près de 200 participants, à plus



de 80 % des Aubervilliersiens (beaucoup de familles, aussi des personnes seules et de jeunes adultes en équipe). Le premier prix (400 euros en bons cadeaux) a été remporté par une locataire de la Maladrerie.

Pour continuer à fêter l'anniversaire, l'office publiera un numéro spécial de son journal locataires et estampillera les prochaines inaugurations d'ici à la fin de l'année (une centaine). Enfin, la Ville d'Aubervilliers a prévu une exposition sur le logement social à laquelle sera associée la diffusion de quelques modules courts vidéo sur l'OPH. S.M.

Des parcours dans la ville qui ont permis de porter un autre regard sur les cités et leurs espaces de vie quotidien.



Deuxième structure d'hébergement à Pau pour des jeunes, apprentis et salariés du monde hippique.

Du nouveau dans le secteur hippique de Pau

Pau : l'hippodrome occupe la seconde position en France, au niveau de l'obstacle et avec près de 700 chevaux de course, c'est le second centre d'entraînement français. Les besoins d'hébergement des jeunes en formation et des professionnels du secteur hippique sont particulièrement importants. Une première résidence construite par **Habitelem**⁽¹⁾ en 1981, comprenait déjà 51 chambres mais c'était insuffisant face au développement de cette filière.

La nouvelle réalisation de l'ESH sur le domaine de Sers à Pau vient renforcer l'offre d'hébergement de l'AFASEC (Association de formation et d'action sociale des écuries de course) pour les élèves en formation, les apprentis et les salariés (cavaliers, lad-driver...) notamment en saison hippique de novembre à mars : un bâtiment R + 1 avec une coursive extérieure donnant accès à 23 logements de

20 m² meublés mais sans cuisine et équipés entre autres, d'un placard isolé et ventilé pour les vêtements humides, voire odorants portés après une journée de travail. Une salle de restauration est proposée ainsi qu'une cuisine pédagogique pour ceux qui souhaitent apprendre à cuisiner ou cuisiner entre copains. Sur le plan technique : bardage bois, toiture végétalisée, panneaux solaires. Coût : 1,6 M€ dont 23 % financement public (État, Conseil général, Agglomération), 21 % CIL Alliance, 56 % emprunt CDC. Arch. : Jean-Pierre Labérou. S.M.

(1) Habitelem est depuis juillet dernier filiale du nouveau groupe Alliance Territoires (95 000 logements en patrimoine ou en réservation), résultat de la fusion du groupe Cilso à vocation régionale (auquel Habitelem appartenait initialement) et d'Alliance 1 % logement. Habitelem compte 4 000 logements dont plus de 200 équivalents-logements pour des jeunes apprentis, personnes âgées, personnes handicapées...

Résidence pour jeunes actifs

A Viroflay (78), à proximité de Versailles et bien desservie par les transports, la résidence sociale Geneviève Garreau construite par **Domnis**, propose 94 studios meublés de 17 à 31 m², avec coin cuisine équipée, salle d'eau, accès wifi, salles commune, laverie et parking couvert.

Gérée par l'AGEFO, elle s'adresse à des jeunes actifs (mutation, mission, premier emploi), étudiants, stagiaires, apprentis, ou en contrats de professionnalisation. Un gardien est logé sur site. Redevance mensuelle : de 418 € à 639 €, avant APL (laverie et internet non compris). Labels Patrimoine Habitat, BBC Effinergie Rénovation. Arch. : Cabinet Tabet.



Geneviève Garreau était une assistante sociale qui a œuvré sur la ville de Viroflay pendant plus de 40 ans.

Résidence étudiante à Massy (91)



La résidence **Simonne de Beauvoir**, construite par **Essonne Habitat**, propose 83 studios équipés entre 17 et 33 m², à Massy, à proximité des gares RER, TGV et routière. L'ESH l'a acquise en VEFA auprès du promoteur **DReAM** pour un montant de 6,026 M€ HT. Ce programme (BBC Effinergie et Habitat & Environnement profil A) s'insère dans une opération plus vaste réalisée par les architectes de l'Atelier

du Pont qui comprend 1 200 m² de commerces en rez-de-chaussée et une résidence de tourisme de 121 unités.

RÉALISATION



Le bâtiment de trois étages aux vitres multicolores dispose de deux entrées : l'une pour l'action sociale, l'autre pour les services d'aide à domicile. Arch. : Marie-Rose Seilliez.

Un CCAS haut en couleur

Habitat Logement Immobilier (HLI), filiale du **Groupe Habitat 62/59 Picardie** spécialisée dans la réalisation d'habitat spécifique, a achevé le nouveau CCAS de Calais. Cet établissement public est aujourd'hui le « premier immeuble phare » de la requalification du quartier de la ZAC des Tullistes voulu par les élus et aidé au titre du dispositif Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Outre le siège du CCAS, le bâtiment accueille l'antenne du Conseil général et les bureaux de l'aide à la personne.

Du rose au rez-de-chaussée et au premier, du bleu au deuxième et du orange au troisième... Sur 1 000 m² et quatre étages, le siège du CCAS regroupe tous les services : l'accueil et le service d'aide à la personne au rez-de-chaussée, les activités d'hébergement au premier, puis la direction aux deuxième et troisième étages. Pour chaque service, une couleur pimpante a été apportée et permet de se repérer facilement. Équipé d'une cafétéria et d'une salle de réunion, inexistantes jusqu'à présent, le lieu dispose de plusieurs bureaux au rez-de-chaussée et au premier étage, où les personnes peuvent être accueillies en toute confidentialité.

La conception architecturale permet à l'établissement de s'ouvrir à un public peu attiré par les équipements publics institutionnels. Les matériaux exploités ont été : le bois de couleur blanche, la brique rouge avec son joint coloré rouge et l'enduit peint blanc pour les façades arrières et les contours de deux volumes (vitrages colorés). L'ensemble de la construction a la qualité BBC. L'espace libre a été engazonné et planté conformément au PLU et les toitures « terrasses » végétalisées. Coût de construction : 2,9 M€ TTC dont 2,5 M€ de prêts CDC PRU et 432 000 € de subventions au titre du PNRQAD.

RÉNOVATION

Le Centre Espoir fait peau neuve

Conçu par les architectes Georges Candelis et Philippe Verrey en 1978, le Centre Espoir, situé dans le XIII^e arrondissement de Paris, a fait l'objet d'une réhabilitation menée par François Gruson, agence Opéra, sous la maîtrise d'ouvrage de **Résidences sociales de France (RSF)**. Cet établissement parisien de 139 places abrite un centre d'hébergement et de stabilisation et une partie d'un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale gérés par l'Armée du Salut. Il jouxte la Cité de Refuge de Le Corbusier, inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, qui fait également l'objet d'une réhabilitation, mais ne sera achevée qu'au second semestre 2015. Une réhabilitation en deux phases pour ces deux établissements complémentaires de manière à maintenir sur place une partie des résidents et à assurer le fonctionnement des espaces collectifs durant les travaux.

Lancés en décembre 2011, les travaux du Centre Espoir ont per-

mis la restructuration complète des bâtiments qui ne correspondaient plus aux conditions d'accueil d'aujourd'hui. Le bâtiment a été surélevé sur rue et sur cour, remis aux normes, des cages d'escalier et un ascenseur ont été créés. Il répond aux exigences Plan climat de la Ville de Paris avec une consommation énergétique de 80 kWh/m² par an.

Les chambres et dortoirs, avec sanitaires communs, ont laissé place à des studios pour couples et à des logements de trois ou quatre pièces pour des familles, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La réhabilitation des deux bâtiments terminés, la capacité d'accueil des deux établissements sera portée de 273 à 281 places. Le coût global de la réhabilitation (les deux phases) s'élèvera à près de 35 millions d'euros, financés par des subventions de l'Anah (6,7 M€), de la Région (4 M€), de la Ville (6,4 M€) ainsi que des prêts de la CDC (10 M€) et d'Action logement (7 M€).



L'inauguration s'est déroulée quelques jours après le lancement de la Grande cause parisienne : la lutte contre la grande exclusion. © F. Achdou/3F

RÉNOVATION URBAINE

Point final pour le quartier des Musiciens



La résidence Franz Liszt. © Fabien de Chavanes

Construits dans les années 1980 et acquis par **Osica** en 2011 à la SAPI Habitat, une société filiale de l'ex SCIC, les 330 logements des résidences, Franz Liszt, Bach & Haendel et Sénéfontaine, situés à Beauvais, ont fait l'objet d'un important programme de requalification dans le cadre du PRU du quartier Saint-Jean amorcé en 2008.

Au programme: reprise de l'enveloppe des bâtiments, réfection des parties communes et de l'intérieur des logements, sécurisation des parkings, création d'aires

pour les ordures ménagères et le tri sélectif, résidentialisation et refonte des espaces extérieurs. L'opération de rénovation des trois résidences qui s'achève a bénéficié de subventions de l'Anru, du Conseil régional de Picardie, du Conseil général de l'Oise et de la Communauté d'agglomération du Beauvaisis dans le cadre du PNRU, à hauteur de 9,85 M€ pour la réhabilitation ainsi que de près de 4 M€ au titre de travaux supplémentaires au titre de la reprise des intérieurs et la résidentialisation. **F.X.**

PUBLICATION

Réhabiliter



Cet ouvrage témoigne des dix dernières années de lutte contre l'insalubrité menée par la SIEMP (Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris), dans la capitale. En 2002, date à laquelle la Ville confie à la SIEMP cette mission, 434 immeubles étaient insalubres dont 277 à traiter en expropriation-démolition et 156 immeubles à réhabiliter. Quatorze opérations emblématiques de ce travail dans les quartiers populaires du Nord et du Sud sont présentées, avec nombre de photos avant/après. Aujourd'hui, la SIEMP a passé le flambeau de l'éradication de l'habitat insalubre à Paris et à Plaine Commune (93) à la Soreqa (Société de requalification des quartiers anciens), créée en 2010. Editions Métropolis/Archibooks; www.archibooks.com; 24 €

AMÉNAGEMENT

Plate-forme Ecotox unique en Europe

Drôme Habitat Aménagement a lancé les travaux de la future plate-forme Ecotox sur la ZAC de Rovaltain à Alixan (26). Ce chantier d'envergure, de plus de 51 millions d'euros, accueillera des bâtiments dédiés à la recherche en éco-toxicologie et en toxicologie environnementale. À terme, 90 emplois devraient être créés. 29 entreprises, dont 18 PME de la Drôme et de l'Ardèche, interviennent sur le terrain qui couvre 36754 m²: cinq bâtiments pour une surface de 13650 m² dont 6530 dédiés à la recherche, le reste étant à vocation tertiaire. DAH est aménageur et constructeur et conservera 55% de surfaces construites, qu'il louera; le Conseil général est propriétaire des 45% restants. Le locataire principal étant Rovaltain Research Company pour les laboratoires. «C'est parce que DAH a déjà depuis quelques années élargi ses missions vers l'aménagement, la réalisation de lotissements, de commerces, de maisons médicales, de produits spécifiques (gymnase, crèche...) que le Conseil général l'a sollicité pour réaliser cette plate-forme»,

indique Evelyne Morel, responsable de la communication. Cette plate-forme dédiée à la prédiction et l'évaluation des risques sur la santé et l'environnement résulte d'un partenariat entre les collectivités locales et les acteurs de la recherche et de l'enseignement supérieur, notamment ceux de Lyon, Grenoble et Saint-Etienne. Unique en Europe, elle comprendra quatre enceintes sous environnement contrôlé, des plateaux analytiques et de service, des laboratoires de recherche, une salle de conférence et des salles de formation. La SAS Rovaltain Research Company a l'ambition de devenir le leader européen des expérimentations en éco-toxicologie et toxicologie environnementale qu'elle mènera depuis la plate-forme, labellisée Plate-forme mutualisée d'innovation, bénéficiant du soutien financier de la Caisse des dépôts dans le cadre du PIA (programme d'investissement d'avenir). Financement: DAH: 23,3 M€; Conseil général: 9,6 M€; Région: 18,2 M€ dont 3,4 M de fonds européens. Arch.: Brunet Saunier Architecture. **S.M.**



La plate-forme Ecotox permettra de créer 90 emplois.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

PROJETS



1 Ivry-sur-Seine (94). Le groupe Gambetta a lancé la construction d'un immeuble locatif BBC de 142 logements (71 PLUS, 71 PLAI) destinés prioritairement à de jeunes actifs et a inauguré la résidence des Fontaines, un immeuble en accession de 64 logements située à proximité. La résidence pour jeunes actifs sera gérée par ADEF. Coût total: 10 millions d'euros. Arch.: Cabinet ZAD Architecture. [Groupe Gambetta](#)

2 Alès (30). Avec la résidence Winston Churchill de 25 logements en deux bâtiments, l'OPH de l'agglomération d'Alès construit un nouveau quartier sur l'une des entrées nord de la ville, compensant ainsi la démolition déjà bien engagée de 356 logements dans le cadre du PRU. D'un montant global de 2,7 M€, cette opération durable est financée à 74 % par l'office. Arch.: A.Bérardi, C. Piro. [Logis Cévenols](#)

3 A Combs-la-Ville (77). Cette opération de 27 logements collectifs (T2 au T5) témoigne de la volonté partagée de la commune et de l'OPH de Seine-et-Marne de diversifier l'offre d'habitat social. Conçue en partenariat avec la société d'ingénierie Novalys, elle répondra aux normes BBC et à la certification Habitat & Environnement, avec panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire. Arch.: Marianne Leemann. [OPH 77](#)

4 Pessac (33). Au cœur du campus, l'Escabelle comprendra un Espace santé en pied de bâtiments, une grande cour jardin de 650 m² en R+1 et des logements avec un gardien sur place pour trois publics distincts sur les étages: 40 logements pour les doctorants chercheurs; 39 logements pour les employés de l'université et 71 loge-

ments pour les étudiants et les apprentis, complétés par une bagagerie, une laverie et une salle de travail. Un grand bâtiment en béton blanc banché, BBC, avec des percements multiples et différents qui n'offrent jamais la même prise de vue de l'intérieur des logements. Arch.: Rudy Riccioti. [Domofrance](#)

5 Norville (76). Cette opération au lieu-dit Le Clos Saint-Martin, proche de la mairie, de l'école et de l'église, proposera dix logements à la location. La combinaison des maisons crée une séquence rythmée aux formes simples et sobres, à partir d'un matériau traditionnel, la brique, traitée en teinte foncée. Les pavillons BBC seront équipés de pompes à chaleur air/eau pour produire le chauffage et l'eau chaude. Arch.: atelier Bettinger & Desplanques. Coût: 1,7 M€. [EDLS](#)

6 Laval (53). A quelques minutes en voiture du centre-ville, face au quartier d'Avesnières, le projet immobilier «Le Parc de Chanteloup», en accession à la propriété, se poursuit avec la réalisation de la seconde tranche, commercialisée avec succès. La résidence nichée dans un écrin de verdure abritera 14 appartements aux volumes généreux. Surtout, ce projet soutient l'économie locale, avec 13 entreprises mayennaises sur 16. Arch.: Archilligne. [Procvivis Ouest immobilier](#)

7 La Londe-les-Maures (83). La future résidence BBC Saint-Martin (24 PLUS et dix PLAI) s'élèvera en lieu et place de La Brûlade, construite suite à l'appel de l'Abbé Pierre de l'hiver 1954 pour des logements d'urgence devenus des logements permanents. Coût de l'opération: 4 690 000 € TTC. Arch.: Cabinet Luyton. [Var Habitat](#)

TVA

Le régime des logements-foyers

TVA ou pas TVA pour les logements-foyers ? La situation dépend du statut du gestionnaire dès lors qu'il fournit, en sus de l'hébergement, des prestations hôtelières. Tour d'horizon des différents cas de figure.

Les locations de logements meublés à usage d'habitation sont exonérées de TVA (art. 261 D-4° du CGI), sans possibilité d'option. Ce régime est aligné sur celui des locations de logements nus : l'option à la TVA est interdite. Néanmoins, la location est soumise de plein droit à la TVA si l'exploitant ou le bailleur met à disposition un local meublé à titre onéreux et de manière habituelle, comportant, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations suivantes rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle (art. 261 D-4°-b du CGI). Le régime a été commenté par l'administration fiscale au Bulletin officiel des impôts (BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10-20140924 et BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20120912).

Cette situation peut concerner certains logements-foyers pour personnes âgées, handicapées ou pour étudiants. Les organismes Hlm peuvent être propriétaires de ces logements-foyers.

Au sens de l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation, un logement foyer est « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées ».

Dans la majorité des cas, les organismes Hlm donnent en gérance les logements-foyers à des exploitants extérieurs, mais ils



Dès lors que le gestionnaire propose un service para-hôtelier, il est soumis à la TVA. © Promologis

peuvent aussi les gérer eux-mêmes. Quel est le régime de TVA applicable à la gestion d'un logement-foyer ? Il va dépendre du statut du gestionnaire s'il fournit, en plus de l'hébergement, des prestations para-hôtelières. Le régime de TVA applicable à la redevance facturée au gestionnaire du logement-foyer, dépendra, quant à lui, du régime de TVA que le gestionnaire appliquera à ses résidents. Il convient donc que l'organisme Hlm demande à l'exploitant, le régime de TVA qu'il appliquera vis-à-vis des résidents.

1^{er} cas : le gestionnaire du logement-foyer est exonéré de TVA

L'article 261 D-4°-c du CGI précise que la TVA ne s'applique pas « aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction ».

L'administration fiscale précise, dans son Bulletin officiel des impôts que « sont concrètement concernés les exploitants de logements-foyers, c'est-à-dire les établis-

sements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective, à condition toutefois que les sommes qu'ils perçoivent au titre de leur propre activité de location soient elles-mêmes exonérées de TVA ou placées hors du champ d'application de cette taxe » (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20120912 pt.110).

Les gestionnaires visés sont :

- soit les collectivités publiques (communes, collectivités locales...) qui sont placées hors du champ d'application de la TVA, en application de l'article 256 B du CGI ;
- soit les établissements gérés par un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'exonération prévue à l'article 261.7-1°-b du CGI, en faveur des œuvres sociales et philanthropiques dès lors qu'ils remplissent les conditions requises.

Ainsi, dès lors que les logements-foyers sont gérés par une structure publique ou une association, l'activité peut bénéficier d'exonérations propres à ces structures,

même s'ils fournissent des prestations para-hôtelières énoncées à l'article 261 D-4°-b du CGI.

Le gestionnaire de l'établissement n'étant pas soumis à la TVA, la redevance que lui facture l'organisme Hlm bailleur, sera également exonérée de TVA. Dans ce cas, le propriétaire bailleur ne peut pas récupérer la TVA supportée sur les dépenses se rapportant à l'immeuble.

2^e cas : le logement-foyer est géré par un exploitant soumis à la TVA

Les locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un hébergement qui fournit, en plus de l'hébergement, des prestations para-hôtelières visées à l'article 261 D.4-b du CGI sont soumises à la TVA de plein droit.

L'administration a défini l'activité para-hôtelière, dans le Bulletin officiel des impôts (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20120912 pt.40), de la manière suivante :

« L'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre en sus de l'hébergement d'au moins trois des services suivants parmi les quatre qui sont cités au 4°-b de l'article 261 D du CGI :

- l'exploitant dispose des moyens nécessaires pour être en mesure, si besoin, de fournir le petit déjeuner à l'ensemble des locataires ; celui-ci doit être fourni selon les usages professionnels, c'est-à-dire au choix de l'exploitant, soit dans les chambres ou appartements, soit dans un local aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier ;
- le nettoyage des locaux est effectué de manière régulière. Cette condition sera considérée comme établie lorsque, bien que ne fournissant pas effectivement un service régulier de nettoyage, l'exploitant dispose des moyens lui permettant de proposer un tel service au client durant son séjour, selon une périodicité régulière. En revanche, elle devra être considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- l'exploitant dispose des moyens nécessaires pour être en mesure de fournir pendant le séjour le linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- l'exploitant dispose durant la période de

location des moyens nécessaires pour être en mesure de proposer un service de réception même non personnalisé de la clientèle. Cet accueil peut être confié à un mandataire qui l'assure en un lieu unique différent du local loué lui-même (...).

Enfin, il est rappelé que le local meublé doit comporter tous les éléments mobiliers indispensables pour une occupation normale par le locataire. Il n'est en revanche pas exigé que l'exploitant soit immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Les exploitants qui fournissent ainsi au moins trois des services ci-dessus énumérés, sont soumis à la TVA au titre de leur activité de loueur en meublé. »

Le gestionnaire peut être une société commerciale ou une association ne bénéficiant pas des exonérations de l'article 261 du CGI. Dès lors qu'il remplit les conditions visées à l'article 261 D, 4°-b du CGI (prestations de parahôtellerie), il est soumis à la TVA au titre de son activité.

Dans ce cas, quel est le taux de TVA applicable aux prestations fournies par l'exploitant de l'établissement ? L'article 278-0 bis, C du Code général des impôts soumet au taux réduit de 5,5 %, la fourniture de logement et de nourriture dans les maisons de retraite, les établissements accueillant des personnes handicapées et, depuis le 1^{er} janvier 2014, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du CCH et les établissements mentionnés au 5° et aux 8° et 10° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles (article 29, II-B de la loi de finances n° 2013-1278).

La redevance que facture l'organisme Hlm, propriétaire du logement-foyer, au gestionnaire au titre de la mise à disposition des locaux suivra le même régime de TVA.

L'administration fiscale précise dans sa documentation administrative BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10-20149014, pt. 60, qu'« aux termes du c du 4° de l'article 261 D du CGI, les locations de locaux nus, meublés ou gar-

Le cas des résidences étudiantes

Les résidences étudiantes sont-elles des logements-foyers et sont-elles concernées par l'application du taux de 5,5 % prévu à l'article 278-0 bis C du CGI ?

La réponse est positive. En effet, l'article 278-0 bis C vise « les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du CCH ». Or, cet article stipule qu'« un logement-foyer [...] est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées... ».

Le Bulletin officiel des impôts, BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10 du 24 septembre 2014 confirme ce point, puisqu'il cite expressément les logements-foyers pour étudiants conventionnés APL.

Qu'est-ce qu'un logement-foyer ? Cette question est plus difficile à appréhender. Il convient de distinguer les « logements-foyers » pour étudiants, des logements « ordinaires » pour étudiants, sachant que seule la première catégorie bénéficie du taux de TVA à 5,5 %.

Ce qui caractérise un logement-foyer selon les dispositions de l'article L. 633-1 du CCH est sa « spécialisation » par rapport à un type de résidents (personnes âgées, étudiants...) et, d'autre part, le fait que l'immeuble comporte à la fois des locaux privés et des locaux communs affectés à la vie collective. De plus, l'article R. 633-1 du CCH précise que « les locaux communs affectés à la vie collective sont les locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur et, le cas échéant, par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités tels que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs ».

Par conséquent, si le gestionnaire de la résidence propose un service para-hôtelier à ses résidents (Cf. art. 261, D-4° du CGI), il est à ce titre soumis à la TVA sur son activité et, par conséquent, il facturera de la TVA à ses résidents au taux de 5,5 %

FAX JURIDIQUE

nis consenties à des exploitants d'établissements d'hébergement à caractère hôtelier (visés aux a et b du 4° de l'article 261 D du CGI) sont imposables à la TVA et bénéficient du taux réduit de 5,5% prévu au C de l'article 278-0 bis du CGI ou du taux de 10% prévue au a de l'article 279 du CGI selon les établissements concernés.

Conformément à l'article 260 D du CGI, pour la part destinée à la fourniture de logement meublé, elles sont assimilées elles-mêmes à des fournitures de logement meublé, notamment pour l'application des taux réduits prévue au C de l'article 278-0 bis du CGI ou au a de l'article 279 du CGI.

Dès lors que le gestionnaire de l'établissement facture de la TVA à 5,5% à ses résidents, l'organisme Hlm, propriétaire des logements-foyers, n'a pas le choix du régime de TVA à appliquer à la redevance facturée au gestionnaire: celle-ci est nécessairement soumise à la TVA au taux de 5,5%, en application des articles 260 D et 261 du CGI. Dans tous les cas, le bailleur va pouvoir récupérer la TVA supportée au titre de la construction de cet établissement ainsi que sur les éventuels travaux à venir. De son côté, le gestionnaire pourra récupérer la TVA que l'organisme Hlm lui facture.

3° cas: l'organisme Hlm gère en direct le logement foyer

Ce n'est pas le cas le plus fréquent mais il peut exister. Le régime de TVA applicable dépend de la nature des prestations fournies. Si l'organisme fournit en plus de l'hébergement, certaines prestations de para-hôtelleries visées à l'article 261 D-4°-b du CGI (au moins 3), il sera soumis à la TVA au titre de son activité et facturera de la TVA, à 5,5%, aux résidents.

Il pourra alors récupérer la TVA supportée sur les investissements et sur les travaux. À l'inverse, s'il ne fournit pas au moins trois prestations para-hôtelières, les loyers facturés aux clients seront exonérés de TVA et l'organisme ne pourra pas récupérer la TVA supportée au titre de cet immeuble.

THÈME: TVA - Régime des locations.

CONTACTS: Amélie Bouret-Nouhin, Pascale Loiseaux; direction des études juridiques et fiscales; Tél.: 01 40 75 78 60; Mél: djef@union-habitat.org

Aire de stationnement

• Décret n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 modifiant le Code de la construction et de l'habitation et le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos (JO du 1^{er} novembre 2014). Les conditions d'installation des infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides dans les bâtiments sont simplifiées, ainsi que celles concernant l'obligation de création d'un espace sécurisé pour le stationnement des vélos.

• Arrêté du 30 octobre 2014 modifiant l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation (JO du 1^{er} novembre 2014).

Actes administratifs

Décret n° 2014-1299 du 23 octobre 2014 relatif aux exceptions à l'application du principe «silence vaut acceptation» sur le fondement du II de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ainsi qu'aux exceptions au délai de deux mois de naissance des décisions implicites sur le fondement du II de cet article (ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité) (JO du 1^{er} novembre 2014). Procédures dans lesquelles le silence de l'administration vaut rejet pour des motifs tenant à l'objet de la décision ou de bonne administration.

• Décret n° 2014-1300 du 23 octobre 2014 relatif aux exceptions à l'application du délai de deux mois de naissance des décisions implicites d'acceptation sur le fondement du II de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations (ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité) (JO du 1^{er} novembre 2014). Liste des procédures administratives pour lesquelles le délai à l'issue duquel «le silence de l'administration vaut acceptation» est différent du délai de droit commun de deux mois.

• Décret n° 2014-1301 du 23 octobre 2014 relatif aux exceptions à l'application du principe «silence vaut acceptation» sur le fondement du 4° du I de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations (ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité) (JO du 1^{er} novembre 2014). Liste des procédures administratives exclues de la règle du «silence de l'administration vaut acceptation» pour des raisons tenant au respect des engagements internationaux et européens de la France, à la protection de la sécurité nationale, à la protection des libertés et des principes à valeur constitutionnelle et à la sauvegarde de l'ordre public.

APL

Décret n° 2014-1245 du 27 octobre 2014 relatif au calcul des allocations de logement (JO du 28 octobre 2014).

Ascenseurs

Décret n° 2014-1230 du 21 octobre 2014 relatif aux travaux de sécurité sur les installations d'ascenseurs supprime l'obligation d'installer un dispositif de protection contre la vitesse excessive en montée des ascenseurs électriques à adhérence (JO du 23 octobre). Les propriétaires d'ascenseurs, installés avant le 27 août 2000 ne répondant pas aux normes de sécurité, sont tenus de réaliser des travaux dans des délais fixés par l'article R. 125-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Zonage

Arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation (JO du 14 octobre 2014). Il s'agit d'une rectification des erreurs matérielles contenues dans le classement des communes par zones géographiques dites A/B/C.



La France périphérique



Dans la lignée de *Fractures françaises*, publié en 2010 (cf. *Habitat et Société*, n° 61, mars 2011), son auteur, le géographe Christophe Guilluy, nous propose un nouvel essai abordant la même problématique, mais dans une approche plus percutante, voire carrément polémique. Pour Christophe Guilluy, il existe aujourd'hui deux France qui s'ignorent et se font face. La première, celle des métropoles, brillantes vitrines de la mondialisation heureuse, d'une société ouverte, déterritorialisée, productrice de richesses où cohabitent cadres et immigrés. L'autre, la France périphérique des petites et moyennes villes, des zones rurales éloignées des bassins d'emploi les plus dynamiques, souvent méprisée, associée à la précarité sociale et terreau du vote en faveur du Front national.

La question se pose de savoir comment en est-on arrivé là et surtout, pourquoi a-t-on, droite et gauche réunies, sacrifié les classes populaires sur l'autel d'une mondialisation volontairement inégalitaire, souvent communautariste, aux anti-

podés des valeurs républicaines dont se réclame la classe politique et notamment celle des partis de gouvernement?

À l'évidence, l'auteur appuie là où ça fait mal et il est difficile de lui contester cette photographie de la société française actuelle, société où, pour la première fois dans son histoire, « (...) les classes populaires ne sont pas là où se créent les richesses (...) ». Société aussi dans laquelle les classes dirigeantes « (...) le nez collé aux banlieues, n'ont pas vu que les nouvelles radicalités sociales et politiques ne viendraient pas des métropoles mondialisées (...) » mais d'une autre France, celle des fragilités sociales, car « (...) la question sociale n'est pas circonscrite de l'autre côté du périphérique, mais de l'autre côté des métropoles, dans les espaces ruraux, les villes moyennes, dans certains espaces périurbains qui rassemblent aujourd'hui près de 80% des classes populaires (...) ». En bref, celle des bonnets rouges, des délocalisations, des plans sociaux, des invisibles, volontairement sacrifiée (par les partis de gouvernement) sur l'autel de la mondialisation et qui constituent de plus en plus une contre-société qui n'attend plus rien des élites dirigeantes, et où se dessinent de nouveaux rapports sociaux.

Pour étayer ses démonstrations, Christophe Guilluy s'appuie sur un indice de « fragilité sociale » qui, composé de nombre d'indicateurs (pourcentages d'ouvriers par rapport à la population active, rapports employés/ouvriers, temps partiels, emplois précaires, chômeurs, etc.), lui permet de dresser une cartographie bien différente de celle officielle. Ce qui bien entendu est de nature à alimenter la polémique sur le

bien-fondé de ses approches. Mais le problème ne semble pas se situer au plan des techniques d'analyse mais plutôt à celui des questions que le travail de ce géographe soulève. Le divorce irrémédiable entre deux France, une minoritaire mais heureuse et une autre majoritaire mais exclue du cours de l'histoire, la fin de la classe moyenne, socle historique de la social-démocratie et l'accélération de la bipolarisation entre possédants et possédés; ou encore le fait que la mobilité ne soit plus un droit pour tous, au-delà de généralisations ou de simplifications souvent plus idéologiques que réellement démontrées, ne sont pas à traiter à la légère. On peut contester l'ampleur de certains de ces phénomènes mais non leur réalité. On peut aussi regretter que le pamphlétaire prenne trop, et à plusieurs reprises, le pas sur le scientifique et qu'à trop vouloir convaincre et alerter, Christophe Guilluy soit souvent bien trop outrancier.

Il faut en tout état de cause lui reconnaître le mérite de proposer une analyse socio-économique qui sort de la vulgate habituelle et qui interroge sur

l'avenir même de notre démocratie. Depuis le début des années 2000, écrit-il « (...) l'édifice est fragilisé, non pas par les banlieues mais par les catégories populaires que l'on croyait définitivement sorties de l'Histoire. Depuis les territoires de la France périphérique, c'est le modèle d'une oligarchie triomphante qui est contesté, par le bas. Cauchemar des classes dirigeantes, cette France périphérique fait voler en éclats toutes les croyances sur le modèle unique. Ce qui se joue désormais n'est pas une controverse entre la gauche et la droite, entre progressistes et populistes, entre le camp du bien et le camp du mal, mais un affrontement pour l'émergence d'une contre-société qui puisse assurer la réintégration économique, politique et culturelle des couches populaires (...) »?

Un ouvrage qui interpelle tout autant la classe politique que la société civile elle-même et qui montre que la géographie peut aussi être une science politique. **G.S.**

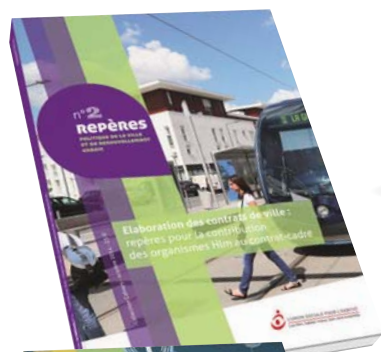
Christophe Guilluy; Ed. Flammarion; septembre 2014; 185 pages; 18 €.



La collection des Cahiers évolue, pour mieux présenter l'expertise de l'Union

Pour vous offrir **une information plus structurée, plus illustrée** et au plus près des champs d'expertise du Mouvement Hlm, la collection des Cahiers évolue dans sa forme et sa conception.

Une déclinaison documentaire
adaptée aux types de travaux réalisés



- aménagement et urbanisme
- qualité de service
- patrimoine
- énergie et environnement
- politiques sociales
- droit et fiscalité
- politique de la ville et de renouvellement urbain
- accession sociale
- habitants/locataires
- maîtrise d'ouvrage...

Une gamme de couleurs
pour identifier les thématiques

Des modalités de diffusion inchangées : dès la parution d'un nouveau numéro, un exemplaire sera adressé gracieusement à chaque organisme Hlm.

Pour tout numéro supplémentaire, un bon de commande devra être adressé à H'Prom (florence.walach@h-prom.fr). L'ensemble des Cahiers sera disponible en PDF sur le Centre de ressources, après identification de l'utilisateur.

ET BIENTÔT DES ACTES...



Derrière les solutions Intratone, découvrez un monde plus simple.



INTRATONE

INTRATONE vous permet d'accéder à des produits innovants à des coûts imbattables !

L'interphone avec son coffre à clés communicant pilote aussi les trousseaux de clés utilisés par vos prestataires extérieurs. Il vous informe de tous les événements liés à ces trousseaux (par e-mail), vous ne serez jamais averti le dernier d'une clé égarée. C'est simple et mieux pour tout le monde !



Tél. 02 51 65 51 84 • www.intratone.fr