Actualités Habitat

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

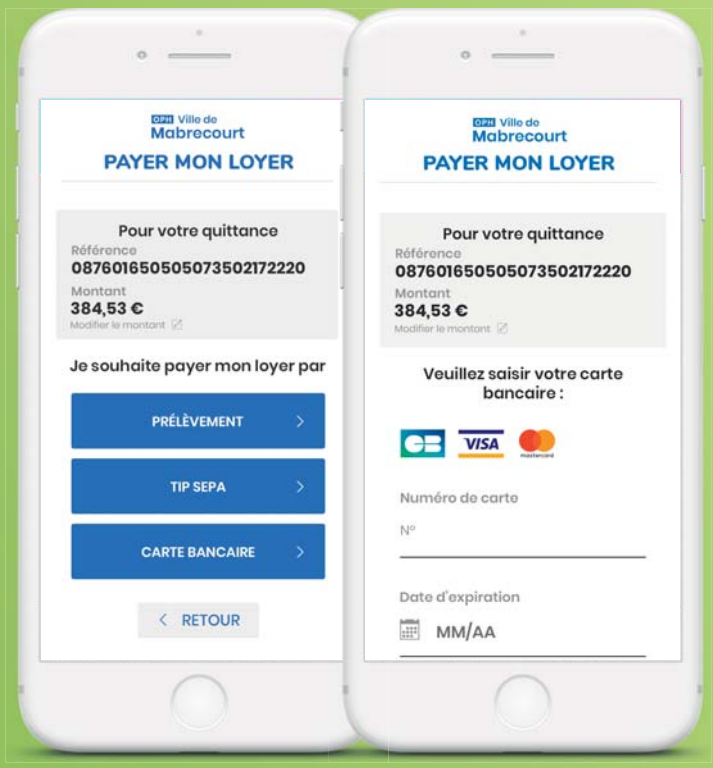
N° 1098 | 15 avril 2019

IMPLIQUER LES LOCATAIRES : UN ENJEU DE DÉMOCRATIE

L'actualité Sécurité : une nouvelle convention ministère de l'Intérieur / USH | **Focus** L'habitat dans vingt ans | **Droit et fiscalité** Un nouvel ÉLAN pour le logement des personnes âgées ?

Payboost

PAIEMENT EN LIGNE



Moderniser le paiement en ligne des loyers de HLM

—

Carte bancaire
TIP SEPA
Adhésion au prélèvement automatique
Adapté aux mobiles
Plus de qualité, moins d'impayés

Prenez RDV sur www.payboost.com

Suivez-nous

Payboost

Boostez votre chaîne de paiement
Humain. Plus performant.

Partenariat pour une sécurité au quotidien

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

L'Union sociale pour l'habitat et le ministère de l'Intérieur ont signé, le 29 mars dernier, une convention afin de relancer et d'adapter le partenariat engagé en 2000. Cette nouvelle convention fournit des repères et un cadre d'actions aux acteurs locaux, organismes Hlm et forces de sécurité, et vise à faciliter la mise en place de partenariats adaptés à la diversité des situations.

Le contexte dans lequel évoluent les bailleurs sociaux a profondément changé depuis le début des années 2000. Les questions de sécurité sont au cœur des préoccupations de nos locataires et des salariés qui interviennent au quotidien sur le terrain. Nous nous devons d'y répondre de manière claire et efficace. Ces partenariats doivent permettre aux forces de l'ordre de traiter de manière rapide et adaptée les demandes des organismes Hlm et de leurs salariés par un échange d'informations en amont, la désignation de référents et une facilitation d'accès au patrimoine Hlm, notamment aux halls d'immeubles.

La tranquillité et la sécurité de la majorité ne peuvent être menacées par les actes d'une minorité. Le métier des bailleurs sociaux est de construire, de rénover, de loger et d'accompagner les locataires dans leur quotidien et non de se substituer aux forces de l'ordre. C'est ainsi qu'ils contribuent chaque jour au bon fonctionnement de notre société. La sécurité est et doit demeurer une mission régalienne assurée par des personnels formés et habilités, seuls détenteurs de la force publique.

Assurer la sécurité au quotidien est essentielle mais l'État doit également prendre ses responsabilités en traitant le problème à la racine, en réinvestissant massivement dans les territoires délaissés et en les dotant des services publics dont les habitants ont besoin pour vivre pleinement leur citoyenneté : petite enfance, éducation, santé, emploi, accompagnement au vieillissement. Les organismes Hlm prennent leurs responsabilités dans la mise en œuvre du pacte républicain. Ils ont plus que jamais besoin de partenariats efficaces avec l'État et les pouvoirs publics locaux pour mener à bien leurs missions. ●

La sécurité est et doit demeurer une mission régalienne.

sommaire

Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Marianne Louis. **Rédactrice en chef :** Frédérique Xélot. **Rédactrice :** Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Collaboration :** Soraya Méhiri. **Conception :** Gavrinis. **Composition :** 62avenue. **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° 0523 G83187. ISSN : 1766-6066. **Contacts :** H'Prom - Abonnements : 01 40 75 52 64 ou 52 67 - Régie publicitaire : 01 40 75 50 08. **Photos du sommaire :** © Patrimoine SA/Harter Architecture, Shutterstock, F. Achdou/Paris Habitat. **Publicité :** pages 14 et 15. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

TARIFS 2019 (PRIX TTC)

Abonnement sur un an :
22 numéros + des suppléments

	version papier	*papier + web*
• Organismes adhérents	331 €	361 €
• Autres abonnés	459 €	489 €
• Etranger	545 €	575 €

Prix au numéro : 29 €.
Paiement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + web) :
• Organismes adhérents : 649 €
• Autres abonnés : 880 €

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

01 ÉDITORIAL
Édito de Jean-Louis Dumont

04 L'ACTUALITÉ
• Le chiffre
• Inquiétude des associations après la trêve hivernale
• En bref
• HCLPD : le prochain rapport portera sur l'habitat indigne
• Une nouvelle convention ministère de l'Intérieur/USH
• Note de conjoncture au 1er avril 2019
• Mettre le sport au féminin dans les QPV
• Sondage : vivre ailleurs et dans un habitat « vert »
• Étude : des difficultés de logement durables

09 EXPRESS
• Déplacement ministériel (SLH)
• Fête du printemps (Bourg Habitat)
• Dessine-moi Toulouse
• Service Après Loc' bonjour ! (SDH)

10 FOCUS
• L'habitat dans vingt ans

12 LE MOUVEMENT
• Impliquer les locataires : un enjeu d'efficacité et de démocratie
• Nouveau master
• Un ouvrage pour changer de regard sur le logement social
• Semaine de l'innovation Hlm : une édition riche de nouveautés

17 DIRECT HLM
Les stratégies, initiatives et projets des organismes : GIE Est Habitat, Savoisienne Habitat, Espacil, Habitat Hauts-de-France, SCCI Arcade, groupe Gambetta, Office Auxerrois de l'Habitat, Grand Lyon Habitat

21 MAÎTRISE D'OUVRAGE
• Nouvelles réalisations de Hérault Habitat, Savoisienne Habitat, Mon Logis, Opaly
• Projets de Gambetta/Coopimmo, Brest Métropole Habitat, Est Métropole Habitat, Oise Habitat, Patrimoine/Toulousaine d'Habitations/Le COL, Plurial Novilia
• Un confort des locataires accru (Habitat de la Vienne)
• Un Office à la manœuvre sur le NPNRU (Angers Loire Habitat)
• Un engagement ambitieux (1001 Vies Habitat)
• CEE : deux OPH primés (Habitat 76, Valophis)
• Habitat connecté : premier logement témoin à Versailles (Les Résidences Yvelines Essonne)
• Des économies d'eau pour les locataires (HSF)
• Rénovation d'envergure et surélévation (Paris Habitat)

27 DROIT ET FISCALITÉ
• Un nouvel ÉLAN pour le logement des personnes âgées ?

Une maison du projet à Méricourt (62). Graffé par Bertrand Tasse et les habitants, ce lieu d'échanges, de co-création, animé par deux jeunes en service civique, invite les habitants à dessiner le nouveau visage de leur quartier, dans le cadre d'un vaste programme de réhabilitation des cités minières et de la démarche Co&SIA. Expérimentée par la **SIA** sur trois sites en 2018, elle va être déployée sur 4 100 logements entre 2019 et 2025. Cette démarche s'inscrit dans le plan gouvernemental du renouveau du bassin minier.

© SIA Habitat

LE CHIFFRE

214 projets de renouvellement urbain ont été validés en dix mois par l'Anru. Et plus de 5 Md€ ont été mis à la disposition des collectivités et des bailleurs pour engager les chantiers de transformation des quartiers. Ces concours financiers vont permettre la réalisation de projets estimés à près de 16 Md€, tous financeurs confondus, au 31 mars.

En bref

Si les transferts sociaux évoluaient… À l'heure du Grand débat, l'Insee s'est livré à un exercice théorique sur les effets d'une variation de certains transferts fiscaux sur les niveaux de vie et les inégalités. Il en ressort qu'une hausse de 5 % du montant forfaitaire du RSA diminuerait le taux de pauvreté de 0,2 % et l'intensité de la pauvreté de 0,8 point. Un accroissement de 5 % de la base mensuelle de calcul des allocations familiales augmenterait le niveau moyen des bénéficiaires de prestations familiales de 0,3 %. Une hausse de 5 % du barème des aides au logement diminuerait le taux de pauvreté de 0,2 point. Et une progression de 5 % des tranches de l'impôt sur le revenu exonérerait un million de ménages mais augmenterait légèrement les inégalités.
(Source Focus n° 151 de mars 2019)

Les chèques énergie 2019 sont en route. Leurs bénéficiaires pourront les utiliser jusqu'au 31 mars 2020 pour payer leurs factures d'énergie ou effectuer des travaux de rénovation. Ils s'adressent à 5,78 millions de ménages, soit 2,2 millions de plus que l'an dernier en raison de la création d'une nouvelle tranche de ressources, pour un montant moyen de 200 euros (contre 150 en 2017), en réponse à la crise des Gilets jaunes.
76 % des Français à qui ils ont été adressés en 2018 les ont utilisés : 94 % pour payer leurs factures d'électricité ou de gaz, 6 % pour les factures de fioul et de bois et moins de 1 % pour les travaux de rénovation énergétique. Coût pour l'État : 850 millions d'euros.

Social

INQUIÉTUDE DES ASSOCIATIONS APRÈS LA TRÊVE HIVERNALE

Depuis le 1er avril, date de la fin de la trêve hivernale, le retour des expulsions locatives, des remises à la rue des personnes qui ont été hébergées temporairement durant l'hiver, inquiètent fortement le Collectif des associations unies, qui redoutent « une crise humanitaire ». Car, comme le souligne le Collectif, le fonds d'indemnisations des bailleurs, qui permet aux préfets de sursoir à l'expulsion, est passé de 78,4 millions d'euros en 2005 à 24,4 millions en 2017 ; il ne permet pas de mettre en place le moratoire sur les expulsions locatives avec dédommagement des propriétaires, qu'il appelle de ses vœux.

Dans le même temps, le nombre de ménages expulsés avec le concours de la force publique, en 2017, a atteint un nouveau record historique avec 15 547 expulsions, soit plus de 30 000 personnes, correspondant à une augmentation de 46 % en dix ans. Autant d'expulsions qui entrent en contradiction avec la politique du Logement d'abord, promue par le Gouvernement, argue la Fondation Abbé Pierre. À cela s'ajoutent les coupes budgétaires de l'État sur le logement social, les baisses des APL, mais aussi la fermeture des centres d'hébergement ouverts cet hiver, que dénoncent les associations. C'est pourquoi elles réclament un changement majeur d'orientation en matière de logement.

© N. Fremiot

Les remises à la rue mettent à mal l'efficacité des associations et des travailleurs sociaux.

À quoi Julien Denormandie rétorque dans un communiqué « *que l'objectif du Gouvernement demeure inchangé : faire diminuer de manière pérenne le nombre des décisions judiciaires d'expulsions* ». Il rappelle que « *de nombreuses actions sont développées pour prévenir le plus tôt possible des ruptures pouvant conduire les personnes à la rue, en proposant, dès les derniers impayés de loyer, des solutions d'accompagnement adaptées* » et évoque la réforme de l'articulation des procédures d'expulsion et de surendettement, inscrite dans la loi ÉLAN. Il précise que 6 000 places hivernales seront pérennisées. ● **F.X.**

HCLPD

LE PROCHAIN RAPPORT PORTERA SUR L'HABITAT INDIGNE

Cinq mois après l'effondrement de trois immeubles, à Marseille, le Haut comité pour le Logement des personnes défavorisées, qui a décidé de consacrer son prochain rapport annuel à la situation du logement indigne en France, s'est rendu sur place. Outre un état des lieux de cette problématique ainsi que l'étude des politiques locales, les travaux cibleront deux territoires : la Métropole de Marseille et le département de la Seine-Saint Denis. « *Nous reviendrons afin de pouvoir construire notre analyse de terrain, avec les associations, les offices Hlm, la Ville. Pour ce rapport, nous ne voulons pas partir des dispositifs existants mais de l'expérience des sinistrés pour faire des préconisations* », a indiqué la présidente du HCLPD.

L'urgence aujourd'hui reste de répondre à une crise humanitaire « *semblable à un séisme avec 3 000 personnes délogées* », selon les collectifs. Gilles Desrumaux, l'ancien délégué général de l'UNAFO dénonce la « *grande souffrance de la population qui se sent à l'abandon depuis la crise* ».

Le HCLPD souhaite rappeler que les outils légaux existent, qu'avec la volonté politique, le logement indigne peut être résorbé sans mettre en concurrence les publics. ● **F.X.**

Sécurité

UNE NOUVELLE CONVENTION MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR/USH

C'est en Seine-Saint Saint-Denis, territoire d'expérimentations en matière de sécurité, qu'a été signée, le 29 mars dernier, la convention nationale ministère de l'Intérieur/Union sociale pour l'habitat, la deuxième du genre, visant à renforcer la coopération opérationnelle entre les organismes Hlm et les services de police et gendarmerie, pour une durée de trois ans renouvelables. Suivront des conventions de partenariat locales entre le directeur départemental de la sécurité publique, le commandant du groupement de gendarmerie départementale et les organismes Hlm du territoire concerné.

Depuis la signature en 2000 du premier accord-cadre qui organisait les bases d'une coopération entre organismes Hlm et forces de police, le contexte a profondément évolué, tant en termes de situations de sécurité et de tranquillité dans le parc Hlm, qu'en termes de pratiques des bailleurs sociaux et des forces de sécurité. Ainsi a-t-on vu *« se mettre en place les référents sécurité sur les quartiers, se développer la vidéo-surveillance et la prévention situationnelle lors de réhabilitations ou de constructions neuves, en collaboration avec les forces de l'ordre »*, précise Stéphane Peu, député de Seine-Saint-Denis, membre du Comité exécutif de l'USH, qui représentait Jean-Louis Dumont, lors de cette signature.

C'est pourquoi, face à la montée des incivilités et de la délinquance, il est apparu nécessaire d'approfondir ce partenariat. Dès la fin de l'année 2017, l'USH a initié un travail avec le ministère de l'Intérieur afin de donner un cadre d'action clair aux organismes Hlm et aux forces de sécurité, qui a débouché sur la nouvelle convention. Laquelle repose sur *« des échanges d'informations entre partenaires, en toute discrétion, pour protéger les salariés, et notamment les gardiens qui sont chargés d'une mission de service public et des dispositifs de coproduction de sécurité, afin de créer un continuum de sécurité »*, a expliqué, Laurent Nunez, secrétaire d'État auprès du ministère de l'Intérieur.

Plus concrètement, la convention prévoit :

• la désignation de référents dédiés au sein des organismes (référents sécurité ou toute personne en charge de la sécurité) et au sein des unités territoriales de police et de gendarmerie (ce sera l'officier adjoint prévention de la délinquance au niveau départemental pour la gendarmerie) ;

• des actions d'acculturation réciproque dans le cadre des scolarités des policiers et gendarmes et de la formation professionnelle pour les bailleurs ;

• la facilitation, par les organismes Hlm, de l'action des services de police (accès facilité aux parties communes, mise à disposition de locaux dans le cadre d'enquêtes en cours...) ;

• une meilleure prise en compte de la prévention situationnelle dans le cadre des projets de construction, de réhabilitation ou de renouvellement urbain, avec des échanges d'informations respectives ;

• plus de coopération pour la sécurisation des chantiers, notamment en site Anru, le développement de la vidéoprotection et des agents de médiation ;

• le signalement de tout problème rencontré par les prestataires pour faciliter leurs interventions, avec l'appui des forces de sécurité ;

• la mise en place de procédures adaptées à certaines problématiques des organismes (dépôt de plaintes sur rendez-vous, domiciliation des plaintes à l'adresse de l'employeur, facilitation du retour d'information relatif aux plaintes déposées). ● **F.X.**

© USH

Signature de la convention par Laurent Nunez et Stéphane Peu.

En bref

Retard pour la « contemporanéisation » des aides au logement. Prévue pour entrer en vigueur au 1er avril, la réforme du calcul des APL en fonction des revenus de l'année en cours et non plus sur la base des revenus N-2, ne devrait finalement intervenir qu'au dernier trimestre 2019, selon le ministère. En cause, le retard pris sur l'établissement du fichier centralisant les revenus de millions d'allocataires (la BRM – la base ressources mensuelles) permettant le calcul des prestations en temps réel à partir des flux DSN (déclarations sociales nominatives des employeurs) et Pasrau (prélèvement à la source pour les revenus autres).
Cette réforme devait permettre à l'État d'économiser 900 M€ cette année, aux termes du PLF 2019. Les économies budgétaires prévues (900 M€ inscrits dans le PLF 2019) ne seront pas au rendez-vous.

Les aides au logement réduisent les inégalités. *Études & Résultats* n° 111, publié en mars par la DRESS (Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques), atteste que les allocations logement réduisent fortement les inégalités d'effort financier pour se loger entre les bénéficiaires de revenus minima garantis et l'ensemble des ménages. L'étude montre qu'alors que le taux d'effort médian des bénéficiaires de revenus minima garantis est supérieur de 23 % à celui de l'ensemble des ménages, l'écart de taux d'effort net médian - c'est-à-dire après déduction des allocations - n'est plus que de 4 points.
Des chiffres à garder en mémoire à l'heure où les pouvoirs publics lancent les travaux sur la création d'un revenu universel d'activité.

Grand débat. Parmi les 43 propositions du Medef pour « répondre à l'urgence » à la mobilisation des Gilets jaunes, six concernent le logement. Avec comme priorité de « desserrer la pression sur le logement ». Le mouvement patronal reprend à son compte les objectifs du plan d'investissement volontaire de 9 Md€ d'Action Logement et préconise de créer un compte allocation, regroupant l'ensemble des prestations sociales, numérisé et plafonné sous conditions de ressources.

Indices et indicateurs

IPC[1] - Évolution de l'indice des prix à la consommation en février 2019 :
- stable comparé à janvier 2019 ;
- + 1,3% comparé à février 2018.

IRL[1] - Évolution de l'indice de référence des loyers au 4e trimestre 2018 :
- + 0,5% comparé au 3e trimestre 2018 ;
- + 1,7% comparé au 4e trimestre 2017.

ICC[1] - Évolution de l'indice du coût de la construction au 3e trimestre 2018 :
- + 2% comparé au 2e trimestre 2018 ;
- + 3,8% comparé au 3e trimestre 2017.

IPEA[1] - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 4e trimestre 2018 :
- + 0,1% comparé au 3e trimestre 2018 ;
- + 0,9% comparé au 4e trimestre 2017.

À fin février 2019 :
- 448 500 permis de construire[2] délivrés sur les douze derniers mois (en baisse de 9% par rapport à février 2018) ;
- 413 600 mises en chantier[2] sur les douze derniers mois (en baisse de 5% sur un an).

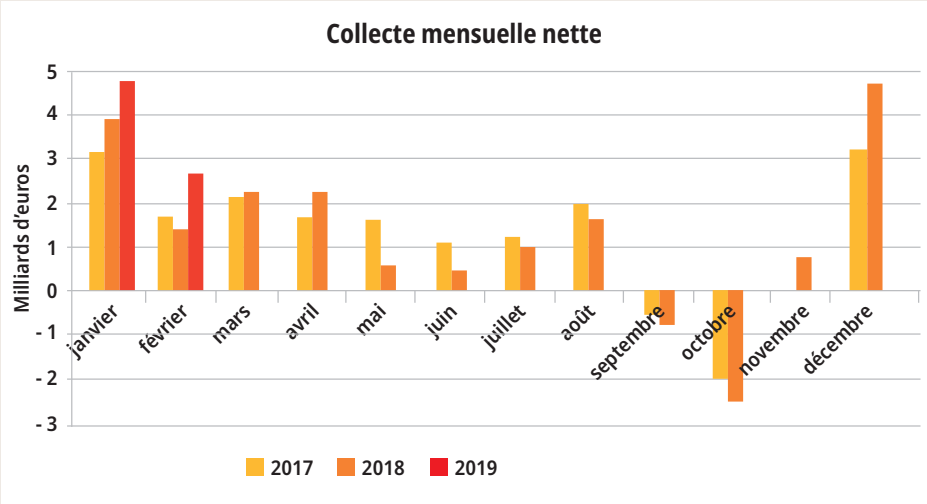
Contact : Martin de Bettignies, DEEF, USH; Tél. : 01 40 75 70 27.

(1) Source Insee.
(2) Sources SOeS, Ministère.

CONJONCTURE AU 1ER AVRIL 2019

le focus du mois

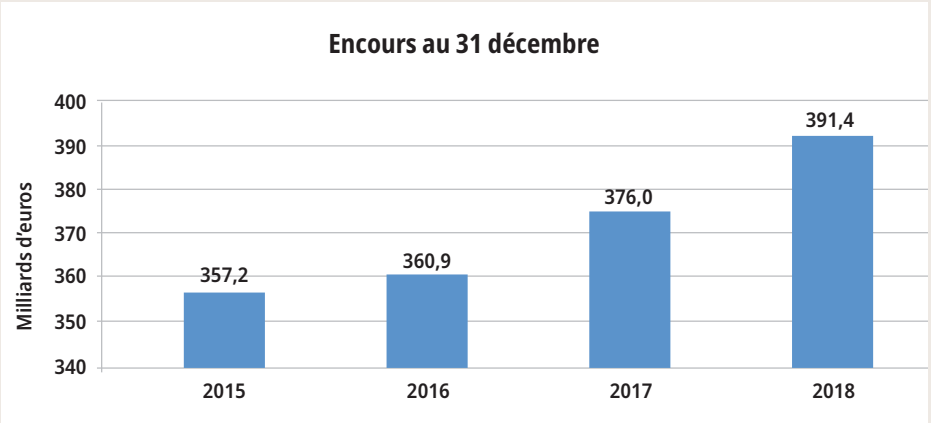
Bilan de la collecte nette sur les Livret A et Livret de développement durable et solidaire



L'année 2018 ressemble beaucoup à 2017 en termes de collecte nette sur le Livret A et le Livret de développement durable et solidaire. Au total, ce sont 15,4 milliards d'euros supplémentaires qui ont été déposés contre 15,1 l'année précédente, soit une moyenne mensuelle de 1,3 milliard d'euros. Les mois de collectes et décollectes nettes sont identiques à ceux de 2017 avec seulement deux replis mensuels en septembre et octobre et des ordres de grandeur assez proches.

Les épargnants n'ont donc pas modifié leur comportement d'épargne par rapport à l'année précédente, même si le rendement réel des sommes déposées aura été négatif après déduction de l'inflation de -1,05 % en 2018 (contre -0,25 % en 2017). En 2018, davantage encore que l'année précédente, les épargnants ont accepté de rogner sur leur pouvoir d'achat en contrepartie de la sécurité, de la liquidité et de l'absence de fiscalisation du placement.

L'encours fin décembre 2018 se situait à 391,4 milliards d'euros auxquels sont venus s'ajouter 4,7 milliards en janvier et 2,5 milliards en février 2019. La barre des 400 milliards d'euros déposés devrait donc être franchie dès ce printemps. ●



Source : Caisse des dépôts.

QPV

METTRE LE SPORT AU FÉMININ

Le Conseil national des Villes (CNV) a émis, le 4 mars, un avis sur le thème « Sport au féminin en QPV, vecteur d'émancipation ? ». Il fait suite à un premier avis publié sur la place des femmes dans les espaces publics des QPV, paru en juin 2018, qui estimait que *« dans les QPV, les femmes sont confrontées à de nombreuses entraves au principe d'égalité qui affectent notamment leur émancipation et leur plein accès aux droits fondamentaux »*.

Les freins à la pratique du sport par les femmes sont de différents ordres : les contraintes structurelles (temps, organisation, coûts, contraintes familiales...), le manque de choix dans les activités sportives existantes et de proximité des équipements, les pressions psychologiques... Pour les réduire, les recommandations du CNV tiennent en quatre mots - mesurer, corriger, agir et innover - et quinze propositions parmi lesquelles : faire expertiser les équipements sportifs et les lieux de pratique par les sportives elles-mêmes ; former et sensibiliser l'encadrement professionnel et bénévole aux questions de mixité, de parité et de genre ; lutter contre les discriminations croisées et les violences sexistes et sexuelles en s'appuyant sur la Charte contre le sexisme, le racisme et l'homophobie dans le sport ; développer les actions médiatiques de promotion du sport au féminin.

Comment réduire les freins à la pratique du sport au féminin ? © L. Shawn

Le CNV souhaite intégrer ces réflexions à l'organisation de la Coupe du monde de football par la France a l'été 2019 et à celle des JO de Paris, en 2024. ● **D.V.**

Pour en savoir plus : www.cget.gouv.fr, rubrique Territoires, Conseil national des villes, onglet « Avis et contributions ».

En bref

Un guide d'application du permis d'expérimenter. Suite à la publication au JO du 12 mars du décret officialisant la mise en œuvre du permis d'expérimenter, un guide d'application *ESSOC I* de 16 pages est désormais disponible à l'intention des maîtres d'ouvrage pour leur permettre de mettre en œuvre des solutions alternatives à la réglementation en vigueur. Le guide et la procédure à respecter sont disponibles sur le site www.cohesion-territoires.gouv.fr.

Signature commune pour la rénovation énergétique. 137 acteurs des filières du bâtiment et de l'immobilier ont signé le 4 avril la charte « Engagé pour FAIRE », aux côtés des ministres de la Transition écologique et solidaire, et chargé de la Ville et du Logement et des présidents de l'Ademe et du Plan bâtiment durable. Objectif : mobiliser les acteurs privés autour de la massification de la rénovation énergétique des bâtiments, dans la continuité du lancement, en septembre 2018, de la signature commune FAIRE (pour « Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique »). Les signataires s'engagent notamment à développer des actions et offres commerciales s'inscrivant dans l'atteinte des objectifs nationaux, notamment un parc immobilier au niveau BBC et la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Sondage

VIVRE AILLEURS ET DANS UN HABITAT « VERT »

Selon l'Observatoire de l'habitat[1], 72 % des Français sont satisfaits de leur logement mais 75 % déclarent subir au moins une forme de nuisances (mauvaises performances énergétiques, nuisances sonores). Six Français sur dix expriment une forte aspiration à aller vivre ailleurs pour changer de cadre et de mode de vie, un souhait qui concerne 72 % des habitants de l'agglomération parisienne. Parmi six cadres de vie proposés, 82 % des Français se verraient bien vivre dans un village, 70 % en habitat pavillonnaire et 45 % en habitat isolé. La ville dense retient le moins de suffrages avec 20 %.

Habiter « vert » réunit un consensus : 93 % sont attirés par l'autosuffisance énergétique, 92 % par la réutilisation des ressources, 90 % sont prêts à réduire leur consommation énergétique, 84 % à investir dans l'isolation de leur logement. Cependant, les Français ne sont pas vraiment prêts à tout révolutionner : ils sont 35 % à souhaiter conserver les formes actuelles de leur habitat.

(1) Résultats de l'Observatoire de l'habitat en partenariat avec Nexity, Somfy et CDC Habitat, le 21 mars 2019.

Étude

DES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT DURABLES

Entre 2014 et 2017, près de trois Français sur dix ont rencontré des difficultés de logement pendant au moins une année, dues à l'inconfort ou au surpeuplement. Pour un habitant sur dix, ces difficultés persistent. C'est ce que révèle l'Insee (*Insee Premiere* n° 1743, mars 2019), qui précise que les jeunes et les locataires, personnes les plus mobiles, sont davantage confrontées à ces difficultés, mais de façon moins durable. 45 % des personnes modestes, une famille monoparentale sur quatre et les locataires rencontrent plus fréquemment et de façon plus durable des difficultés de logement. Les personnes modestes sont sept fois plus nombreuses que les personnes aisées à vivre dans un logement surpeuplé, les familles monoparentales deux fois plus que les couples avec enfants et quinze fois plus que les couples sans enfant.

Entre 2014 et 2017, 18 % de la population métropolitaine a changé de logement au moins une fois, dont 12 % des adultes qui ont ainsi accédé à la propriété. Les locataires du secteur social accèdent trois fois moins souvent à la propriété que ceux du secteur libre. Dans un cas sur cinq, déménager a entraîné l'amélioration des conditions de logement. ● **D.V.**

Actualités Habitat

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

3 formules d'abonnement au choix :

FORMULE A
Papier 1 an

FORMULE B
Papier + Web 1 an

FORMULE C
Papier + Web 2 ans

Plus de renseignements :
www.union-habitat.org/magazines

Contact : Amélie LECLERE
01 40 75 52 64 - abonnements@h-prom.fr

Déplacement ministériel

Le 22 mars, Muriel Penicaud, ministre du Travail, a inauguré la résidence du Campus des industries technologiques de Lorraine[1], à Maxéville (54), en présence de Bruno Arcadipane, président du groupe Action Logement et de Christine Bertrand, présidente de la **Société Lorraine Habitat** (SLH). Cette construction de 120 studios, propose des espaces collectifs et privatifs, alliant confort d'usage, sécurité et convivialité. Mise en service à la rentrée de septembre 2018, elle affiche depuis un fort taux d'occupation.

La ministre a achevé son déplacement par un colloque sur « Prépa Apprentissage Industrie » (PAI), financé par le plan d'investissement dans les compétences. ●

(1) Voir notre article dans Actualités Habitat n° 1067 du 15 novembre 2017.

© V.Zobler

FÊTE DU PRINTEMPS

© Bourg Habitat

Dans le cadre des festivités liées à son anniversaire, **Bourg Habitat** a organisé une animation « potager urbain » avec ses locataires, ses collaborateurs et ses administrateurs. Tout au long de la journée, une animatrice spécialisée a donné de nombreux conseils sur les types de plantes et de terres à utiliser, les contenants à choisir… Tout pour embellir de petits espaces comme les terrasses ou balcons. Chacun a pu repartir avec la jardinière confectionnée sur place et un tablier aux couleurs des 90 ans de l'Office. ●

Dessine-moi Toulouse

C'est au MIPIM, à Cannes, que le maire de Toulouse a révélé, le 15 mars, les lauréats de l'appel à projets public-privé « Dessine-moi Toulouse » dont l'objectif est « d'inventer un nouvel avenir à des lieux atypiques et pour certains délaissés par les évolutions de la vie urbaine ».

Parmi les 15 projets lauréats, figurent six projets de bailleurs sociaux, au titre de partenaires ou de mandataires : Groupe des Chalets (photo), Patrimoine SA, Le COL et Promologis. De l'urbanisme agricole à diverses formes d'habitat (partagé, intergénérationnel, participatif ou encore dédié à l'accueil temporaire de jeunes actifs) en passant par la revitalisation d'un quartier, les organismes ont su faire preuve d'imagination et d'innovation quant aux nouvelles manières de faire la ville. ●

© OECO Architectes

Service Après Loc' bonjour !

S'inspirant de la célèbre série TV « S.A.V. des émissions », imaginée par deux humoristes, **SDH** réalise de courts tutoriels vidéo destinés aux locataires. Le premier épisode était consacré à l'évier bouché, le deuxième aux problèmes de disjonction de compteurs et le troisième, en préparation, aux nuisances sonores, et c'est Mister Good Planet, le symbole de l'écoresponsabilité de l'ESH, qui explique clairement les solutions à mettre en œuvre.

L'originalité du concept est que ce projet est réalisé à 100 % grâce aux compétences des salariés de la SDH : recherche du thème, rédaction du script, réalisation du story-board, tournage des séquences, création du générique, montage post-production, etc. À découvrir sur YouTube ou sur le site Internet de la SDH. ●

PROSPECTIVE

L'habitat dans vingt ans

Comment habiterons-nous dans vingt ans ? Quels seront les nouveaux usages du logement, sous l'influence de nos modes de vie ? Comment la ville évoluera-t-elle en parallèle ? Dans une note récente[1], le think-tank Terra Nova se livre à un exercice prospectif en croisant les manières d'habiter et les évolutions de nos modes de vie, à travers les tendances émergentes. Il établit quatre scénarios possibles, intégrant leurs impacts sur le territoire et sur l'accès au logement.

« *Le logement s'inscrit par nature dans une longue durée : on construit pour durer et ce qu'on construit organise l'espace à long terme* », énonce en introduction la note de Terra Nova. Or, au rythme de renouvellement actuel de 1 % par an, 80 % du parc immobilier dans lequel nous vivrons dans vingt ans est déjà construit.

À l'inverse, les manières d'habiter peuvent connaître des évolutions plus rapides, sous l'impulsion des nouvelles technologies et de tendances déjà engagées concernant nos modes de vie, qui tracent déjà un sillon sur notre rapport à l'habitat à l'horizon 2040 : la redéfinition de la vie familiale, le vieillissement de la population, le changement du travail et sa concentration dans les centres métropolitains, le développement de la mobilité, l'apparition de l'économie du partage, etc. « *Ces dernières années, ce sont des pratiques nouvelles comme la colocation ou les locations temporaires qui ont changé le marché du logement, plus que les évolutions liées à l'architecture ou à la construction* », constate Terra Nova.

Parmi les évolutions récentes, on note un intérêt croissant pour les espaces partagés dans les logements collectifs (buanderie, salle commune), qui modifient les frontières de l'habitat privé ; la désynchronisation des rythmes de travail (travail nocturne, rythmes décalés, temps partiel, télétravail...) et la mobilité professionnelle et numérique plaident également pour un plus grand partage des espaces (coworking), tandis que le vieillissement de la population et la problématique du maintien à domicile font émerger des besoins d'accompagnement ou d'habitat intergénérationnel et d'équipements au sein des logements. Dans le même temps, les contraintes environnementales et les changements liés au réchauffement climatique vont contraindre les habitants à « *réorienter fermement certaines trajectoires : étalement urbain, occupation du littoral, migrations pendulaires* », estime Terra Nova. Sans parler des impacts géographiques en lien avec les dynamiques économiques.

Ces différentes tendances provoquent des effets de concentration ou de dispersion de l'habitat dans le territoire, créant des zones tendues, situées dans l'agglomération parisienne, les principales métropoles et les régions attractives de l'Ouest et du Sud méditerranéen, au sein desquelles vivent actuellement 22 millions de personnes, avec une dissociation croissante entre lieu de résidence et lieu de travail. Cette « géographie de l'habitat » conduit à une contradiction - Le think-tank parle « d'impasse » - entre une concentration urbaine accrue avec un développement des périphéries urbaines et la transition écologique engagée, dont les objectifs (neutralité carbone, artificialisation de sols...) viennent en opposition. Une chose est certaine. Demain, les habitants chercheront à occuper des logements adaptables à leurs contraintes et à leur style de vie, en recourant à des pratiques nouvelles : des logements qui favoriseront la mixité des usages, privés ou professionnels ; des mises en commun plus systématiques d'espaces dans les habitations collectives grâce aux nouvelles technologies ; des formes d'habitat partagé pour répondre au besoin d'espace dans une ville dense.

L'habitat de demain devra répondre aux besoins de ses occupants : être adaptable à leur style de vie, favoriser la mixité des usages, permettre de partager certains espaces grâce aux nouvelles technologies. © Shutterstock

Quatre scénarios

Sur la base de ces évolutions qui pointent à l'horizon, Terra Nova envisage quatre scénarios possibles, en identifiant plusieurs « variables clés » qui orientent l'avenir vers des trajectoires différentes :

• Premier scénario, la concentration métropolitaine

Les métropoles actuelles poursuivent leur étalement, qui provoque « *un accroissement de la fracture territoriale entre les cœurs de ville dynamiques et les espaces plus reculés* ». De ce fait, ce scénario envisage une compétition plus intense pour l'usage de la ville, notamment pour le partage entre espaces de bureaux, locations temporaires et habitations. L'accès au logement devient plus difficile, les écarts se creusent entre les ménages propriétaires accumulant du capital et les autres, entre les populations vivant dans les métropoles et celles moins mobiles.

• Second scénario, la saturation urbaine

Les habitants fuient les grandes villes et le mode de vie stressant qu'elles génèrent, le manque de place, le prix des logements et de la vie quotidienne, le bruit, la pollution, les transports saturés, les pics de chaleur, pour reconquérir les petites villes et les campagnes et les rendre de nouveau attractives. Un écart culturel se creuse entre la France des grandes villes et celle néorurale, qui se vit *low-tech*, peu mobile, en circuit court et valorise l'auto-suffisance et le travail chez soi.

• Troisième scénario, la révolution du partage

Les grandes villes évoluent vers des lieux de solidarité et de proximité, redeviennent plus attractives avec le développement de voitures autonomes qui permet une mobilité accrue et une reconquête de l'espace occupé jusqu'à présent par des véhicules individuels, au profit des logements. La qualité de l'air s'améliore, la solidarité de proximité s'accroît, l'économie du partage se développe, notamment pour les lieux de travail mais aussi pour les logements qui deviennent plus petits, tandis qu'une grande partie du temps est vécue ailleurs, à la campagne.

• Quatrième scénario, le réseau des métropoles

Le dynamisme métropolitain se diffuse au sein des petites villes et des zones rurales, qui retrouvent leur attractivité. Les villes moyennes à la périphérie des métropoles se développent et attirent de nouvelles activités économiques, qui s'appuient sur les savoir-faire locaux, les micromarchés et les nouvelles technologies industrielles (impression 3D...). Les salariés réduisent leurs déplacements professionnels contraints, l'usage du logement devient mixte, certains espaces étant dédiés au télétravail, qui se développe vraiment.

Pour Terra Nova, « *seul ce scénario permet d'imaginer un rapport équilibré au territoire, qui prenne en compte la lutte contre les inégalités, les impératifs environnementaux et notre qualité de vie* ». ● **D.V.**

(1) « Habiter dans 20 ans », rapport publié le 12 février 2019, rédigé par Marc-Olivier Padis, Terra Nova, à partir des travaux d'un groupe de réflexion composé d'experts du logement et d'une vingtaine d'auditions, dont celle de Laurent Ghekière, directeur Europe de l'USH.

Deux Questions à...

HÉLÈNE PESKINE,
secrétaire permanente du PUCA (Plan urbanisme, construction, architecture)

© M. Bouquet

Quelle lecture faites-vous du rapport de Terra Nova ?

Ce rapport est riche, bien documenté et fort intéressant. Il pose de bonnes questions, et apporte des propositions, via ses quatre scénarios, qui permettent d'identifier des facteurs de risque et les régulations possibles pour l'avenir en matière d'offre de logement. Même si ce type d'exercice peut conduire à des schémas un peu caricaturaux, puisque par définition les scénarios sont un peu poussés à l'extrême et ne reflètent pas toute la richesse du diagnostic, je trouve la démarche prospective utile dans le contexte que nous connaissons, qui révèle des doutes profonds sur les modèles d'aménagement du territoire et de développement de l'offre de logement (régulée ou non par l'État) en France depuis 40 ans, notamment au travers de la crise des Gilets jaunes. Ils montrent que la prise de conscience est partagée d'un nécessaire « changement de paradigme », en particulier pour réussir à préserver l'environnement et l'humanité qui l'habite, mais que les solutions sont si incertaines que certains se voient déjà pénalisés ou exclus du progrès social que cela pourrait engendrer.

Au regard des propositions issues du rapport, je suis frappée que la dimension « intime », sociologique, et de proximité du logement ne soit pas plus abordée. Le rapport entre l'espace privatif, l'espace collectif, et l'espace « résidentialisé » pourrait être davantage abordé en prospective, la qualité architecturale et la flexibilité des espaces, leur capacité à changer d'usage dans le temps, à être partagés, sont des questions d'ordre conceptuel à creuser également.

Des quatre scénarios proposés par Terra Nova, lequel vous semble le plus réaliste ?

Je trouve les quatre scénarios à la fois très riches de sens et un peu caricaturaux. Je crois à l'intérêt de les avoir décrits tous les quatre, car un peu de chacun a des chances de se réaliser. Je suis assez convaincue de l'effet de « saturation urbaine », scénario deux, que nous connaissons déjà en région parisienne, mais je pense aussi que les modes d'habiter, comme les mobilités, seront, comme les territoires, différenciés selon les catégories sociales, la démographie, les territoires et leur capacité à se régénérer dans les transitions écologique, industrielle, numérique et agricole.

D'autres pays d'Europe ne connaissent pas, comme la France, le phénomène des « villes moyennes isolées », loin des métropoles (Grande-Bretagne, Italie), et disposent d'un réseau de petites et moyennes villes très dynamiques. La mise en réseau du scénario quatre leur est plus favorable que pour nous. En France, la « diagonale du vide », du Nord-Est à l'Auvergne, ne connaîtra pas le même développement que les façades métropolisées, nous devons réfléchir à ce que pourrait être ce modèle.

JOURNÉE PROFESSIONNELLE

Impliquer les locataires : un enjeu d'efficacité et de démocratie

Érosion de la participation aux élections Hlm, difficultés de mobilisation des locataires, obligations légales de concertation, demande croissante de participation de la société : comment, dans ce contexte, les organismes Hlm peuvent-ils mettre en œuvre une concertation efficace, soucieuse de leurs impératifs de gestion, adaptée aux capacités de mobilisation des locataires ?

« Une conjonction de phénomènes - moindre participation aux élections Hlm, revendication de démocratie participative, évolutions réglementaires - pousse le Mouvement Hlm à se réinterroger sur la participation des locataires. L'ambition de la journée professionnelle du 14 mars[1] est d'en dresser un état des lieux général, et de nous interroger sur l'évolution des méthodes d'implication des locataires », note Catherine Hluszko, cheffe de mission concertation et médiation de l'USH, en introduisant le débat.

Une décision est légitime quand ceux qui sont concernés participent à son élaboration.

L'enjeu de la concertation

Loïc Blondiaux, politologue et professeur de Sciences politiques, a montré comment cette promesse de concertation et de démocratie participative n'a pas été tenue ; les discours et expériences menant à des transformations très marginales. La démocratie participative qu'il définit comme *« l'association des citoyens usagers aux processus de décisions publiques »*, sous-entend différents niveaux : l'information (degré zéro) ; la consultation des citoyens (sondages, enquêtes) ; la concertation (association en amont, diagnostic des problèmes) ; enfin, la co-construction et l'association à la programmation qui s'avèrent l'horizon des démarches participatives.

Plusieurs phénomènes montrent aujourd'hui l'évidence de la démocratie participative : l'évolution du profil des citoyens dont le niveau d'éducation a progressé ; la défiance à l'égard des institutions et la contestation des corps intermédiaires ; la libération de la parole dans les réseaux sociaux qui laisse à penser qu'on peut se passer de médiation ; la montée en puissance de minorités encore invisibles qui ont envie de produire des solutions. Autant de phénomènes conjugués à un effondrement possible lié au changement climatique et aux crises financières, qu'il faudra prendre en compte.

En démocratie participative, une décision est légitime à condition que tous ceux qui sont concernés aient participé à son élaboration. C'est un gage d'acceptabilité et donc d'efficacité de la décision. Pourtant, poursuit Loïc Blondiaux, *« l'impératif de participation a produit de la frustration et de la déception, la plupart des expériences étant des échecs »*. Et de citer de nombreuses raisons : la pseudo participation aujourd'hui est une démocratie événementielle qui s'apparente à de la communication. Les opérations les plus intéressantes sont des « one shot ». Or une fois trompés, les citoyens ne reviennent plus. Par ailleurs, toute concertation qui n'a aucun lien avec la décision prise nuit à l'idée même de la concertation. *« Les politiques, qui se considèrent comme l'incarnation de la représentation, détestent la participation qu'ils vivent comme une contestation. Les techniciens/experts formés aux solutions techniques sont eux, perturbés par la participation et les associations la vivent comme un court-circuit de leur action. Enfin, les citoyens ne sont pas disponibles. La citoyenneté, ça s'éduque. Or le système scolaire valorise l'individu et la sélection, ne prépare pas à la coopération*

Co-production d'une base de loisirs communale

La mairie de quartier de Petite-Synthe, à Dunkerque, souhaite, sur un parc existant, créer une base de loisirs intergénérationnelle, accessible par la vélo-route verte, dans une trame à l'échelle de la communauté urbaine. *« La démarche projet est classique, avec un bureau d'études*, indique Christophe Lestoquoy, directeur de la mairie de quartier, *mais à chaque étape, nous travaillons avec les habitants. 350 ont déjà contribué à l'état des lieux pendant deux mois. Puis le concept a été développé dans des ateliers avec 60 participants différents à chaque fois. L'idée est de conserver des activités pour la pratique sportive et les loisirs quotidiens et de créer de nouveaux équipements attractifs. »*

et forge des élites et des techniciens. Ne pas reproduire les inégalités à travers la participation demande beaucoup d'efforts pour inclure les publics les plus éloignés et invisibles ».

Après cette démonstration pour le moins pessimiste, Loïc Blondiaux estime néanmoins que « *ça peut marcher* », à condition de réunir toutes les conditions suivantes, évidentes : la clarté du cadre de discussion ; justifier pourquoi on ne fait pas participer et pourquoi les idées émises n'ont pas été prises en compte ; le souci du détail et des compétences professionnelles pour aider les publics les plus pauvres ; accepter le désordre, la critique ; chercher « les absents représentatifs » ; accepter des contributions autres que la parole.

Portrait de la concertation

Début 2018, l'USH a confié à un groupe de consultants-chercheurs (PPLV et Aux mille lieux), une étude sur l'état de la concertation dans le secteur Hlm[2]. L'enquête quantitative a montré 85 % d'organismes satisfaits contre 15 % d'insatisfaits. 85 % sont satisfaits du conseil d'administration, 70 % du conseil de concertation locative, 44 % insatisfaits du contrôle des charges. Enfin, on compte près de sept initiatives hors du cadre légal par organisme et par an.

L'enquête qualitative montre une volonté d'élargir la concertation, de susciter des locataires référents, et pointe le risque de concurrence avec les dispositifs. Les habitants sont difficiles à mobiliser sauf pour des micro-projets ou des cas concrets, ce qui montre les limites du fonctionnement traditionnel. 93 % des organismes sont satisfaits de la production d'outils et du recours à des professionnels. Les entretiens menés font état d'une dispersion de la compétence concertation au sein des organismes et de freins extérieurs au fonctionnement interne, notamment financiers. De leur côté, les chercheurs relèvent les limites du dispositif légal, le changement de logique du locataire au client, les affrontements entre les points de vue de la proximité et du niveau central. Les préconisations des consultants sont de trois ordres :

- repenser la notion : changer de regard sur la concertation ; être transparent sur les ambitions du dispositif ; anticiper les modes de vie ; prendre en compte les bénéfices collatéraux de la concertation ;
- placer les locataires au cœur de l'action et constituer un système d'acteurs solide ;
- méthodes : mobiliser par le « faire » ; décliner l'ambition générale en objectifs locaux ; oser les méthodes collaboratives de travail ; valoriser systématiquement les résultats ; pérenniser la dynamique.

Les associations de locataires dans un paysage en mutation

Lors d'une table ronde, les associations de locataires représentées ont déploré la baisse de participation aux élections de 25 % en 2006 à 16 % en 2018, tout en reconnaissant que ce n'est pas spécifique aux Hlm. « *Nous avons intérêt à maintenir les relations avec les corps intermédiaires pour favoriser le vivre-ensemble. Pour faire participer, il faut du temps, de l'énergie et des moyens financiers* », indique Jean-Yves Mano, président de la CLCV.

La grande hétérogénéité des pratiques des organismes a été dénoncée. « *Il n'y a pas un type de bailleur. Avec certains, tout se passe bien, avec d'autres, il n'existe aucune concertation* », déplore Michel Fréchet, président de la CGL, évoquant des ratés lors de la constitution des listes électorales ou du remboursement des frais de campagne. « *Nous sommes des usagers du logement social, pas des clients, sinon il n'y aurait pas de concertation*, soutient Alain Gaulon, secrétaire confédéral CNL. Et de poursuivre, « *certains bailleurs n'utilisent pas le cadre légal et nous alertons sur le danger des restructurations. Nous souhaitons la co-construction avec des locataires-acteurs.* »

Romain Biessy, secrétaire confédéral CSF a évoqué la question du temps et des moyens financiers nécessaires pour la concertation, indiquant que « *le locataire est le principal financeur. Il n'est pas un client, est propriétaire de l'usage et a droit au maintien dans les lieux. Le turnover actuel, imposé par les plafonds de ressources, diminue la solidarité. La concertation nécessite de la négociation, un porteur de projet, du temps et du financement* ». Enfin, unanimement, les associations ont dénoncé la baisse des financements de l'État et la ponction sur les organismes qui entraînera des dégradations de la construction et de l'entretien, Alain Gaulon concluant : « *Face aux ponctions, nous sommes vos meilleurs alliés de gestion et de contestation* ». ●

(1) « L'implication des locataires Hlm : quels enjeux pour 2019 », journée organisée le 14 mars 2019.
(2) Étude présentée par Jérôme Rollin et Pauline Silvestre ; 220 organismes répondants ; cinq organismes rencontrés ; un atelier participatif ; entretiens avec cinq chercheurs. Une restitution de l'étude sous forme de cahier est prévue courant 2019.

Ateliers participatifs

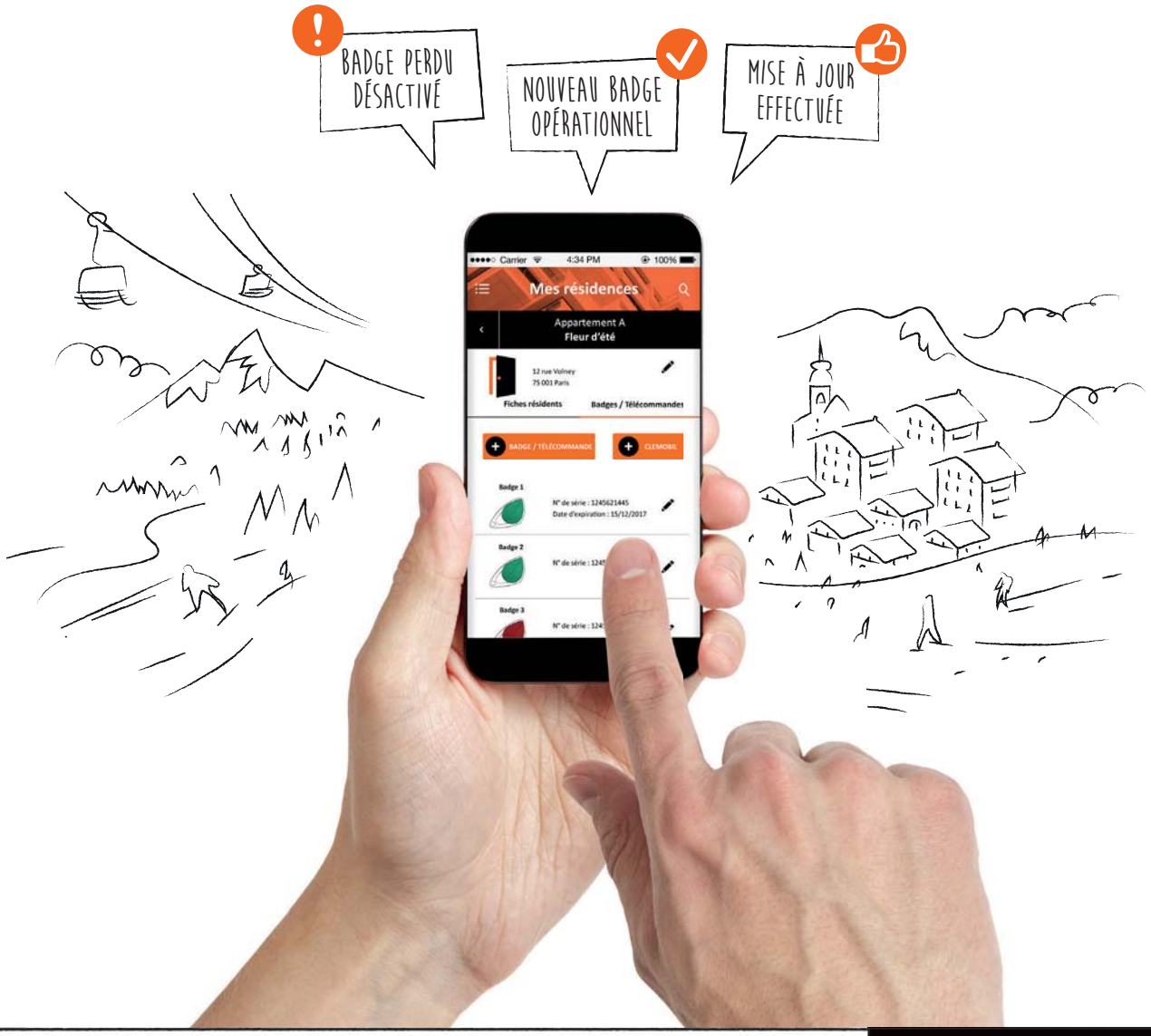
L'après-midi a été consacrée à cinq ateliers autour d'expériences de participation : Est Métropole Habitat qui a placé la coproduction avec les locataires au cœur de sa stratégie, avec notamment La grande conversation ; Noémie, qui fait participer les locataires dès l'amont de la réhabilitation, avant même les appels d'offre, en prenant en compte les usages ; « Coop IB », un inter-bailleurs Groupe des Chalets-Patrimoine et Toulouse Métropole Habitat, au Mirail, à Toulouse, qui crée des animations en pied d'immeubles, dans un quartier gangréné par la drogue et le fondamentalisme ; France Loire qui coproduit des standards de services, avec les associations de locataires qui en auditent la mise en œuvre ; Val Touraine Habitat qui fait appel aux Compagnons Bâtisseurs pour mener des travaux d'auto-réhabilitation accompagnée.

© Shutterstock

Parmi les conditions de la réussite d'une concertation : accepter le désordre, la critique, chercher « les absents représentatifs »...

“Je veux… être mobile”

Tony, 45 ans
Électricien, spécialiste courant faible



Pour faciliter votre quotidien, **INTRATONE** vous propose son **application mobile gratuite**. À tout moment et de n'importe quel endroit, vous pouvez gérer vos équipements : modifier, ajouter ou supprimer vos badges, les noms des résidents et mettre à jour votre matériel. **Avec l'application mobile Intratone : simplicité, autonomie et réactivité au quotidien.**

INTRATONE

INTERPHONES ET SOLUTIONS DE CONTRÔLE D'ACCÈS SANS FIL

www.**intratone**.fr

MEDIAPILOTE Crédit photo : © Getty Images

“Je veux...
le meilleur”

Christiane, 45 ans
Super gestionnaire de patrimoine dans un OPH

Depuis plus de 10 ans,
LA référence
de l’interphonie sans fil

N°1
du contrôle d’accès
dans l’habitat collectif

Près d’
1 Million
de logements équipés
avec Intratone

10 ans
d’expérience,
de satisfactions, de fiabilité

100%
Fabriqué
en France

INTRATONE

INTERPHONES ET SOLUTIONS DE CONTRÔLE D’ACCÈS SANS FIL

www.**intratone**.fr

MEDIAPILOTE

Formation

Nouveau master

Le master Urbanisme & Aménagement de Lille forme des professionnels dans les domaines de la conception urbaine, de l'environnement et de l'aménagement. Porté par l'Institut d'aménagement & d'urbanisme de Lille, ce master est le plus important dans son domaine dans le Nord de la France. Il est proposé en plusieurs « parcours » pour répondre aux exigences d'intégration croissante de la pluridisciplinarité dans le traitement des questions urbaines : politique de la ville, transport, ingénierie foncière, gouvernance européenne, développement durable, systèmes d'information géographique (SIG).

Un nouveau parcours ouvre en septembre 2019, dédié au logement et au cadre de vie : « Habitat/habiter ». De niveau M2, il fonctionnera exclusivement en apprentissage.

Il vise à former des praticiens à même de relever nombre de défis actuels et leur formuler des réponses pertinentes : l'évolution du parc immobilier, le déséquilibre des marchés tendus et détendus, le renouvellement de la ville sur elle-même et la lutte contre l'étalement urbain, la mixité sociale, la transition écologique, la politique énergétique, l'habitat intelligent. ●

Les inscriptions au master en apprentissage Habitat-habiter (en alternance) sont ouvertes jusqu'au 6 mai 2019.
© Shutterstock

Pour plus d'information : http://geographie.univ-lille.fr/onglets étudiants/formations/ masters

Publication

Un ouvrage pour changer de regard sur le logement social

Une conférence-exposition, organisée conjointement par l'USH et le Conseil régional de l'ordre des architectes d'Île-de-France, le 28 mars, à la Maison de l'architecture, a lancé l'ouvrage *Habitat social d'aujourd'hui* (Ed. Museo/USH). Ce livre met en lumière les innovations réalisées au sein de ces bâtiments nouveaux, en termes de qualité architecturale et de services proposés aux habitants, en réduisant l'empreinte environnementale des bâtiments.

Pour l'auteure, Dominique Gauzin-Müller, *« l'habitat social est essentiel parce qu'il touche à la vie des gens et à sa qualité. Pour avoir voyagé à l'étranger et habiter depuis plus de trente ans en Allemagne, je me suis rendue compte de la qualité de l'habitat social français, de sa diversité et aussi de son innovation, à la fois au niveau des matériaux, de l'énergie employée, mais aussi dans la revalorisation des centres-bourgs »*.

Treize de ces réhabilitations, illustrées du témoignage des architectes et des organismes en charge, ont été présentées à la Maison de l'architecture. L'auteure salue le partenariat étroit et la proximité existant entre les bailleurs sociaux et les architectes, qui permet de placer la créativité et la technicité au service des valeurs portées par le Mouvement Hlm. Un partenariat qui aboutit à *« l'intelligence partagée et à la capitalisation des compétences »*, comme le souligne Jacques Porte, directeur de l'École nationale supérieure d'architecture de Saint-Étienne et grand témoin de la soirée. ● **D.V.**

© USH

L'exposition, réalisée à partir du livre de Dominique Gauzin-Müller, est désormais itinérante.

Semaine de l'Innovation Hlm

Une édition riche de nouveautés

Les inscriptions à la 7e Semaine de l'Innovation Hlm, qui se déroulera dans toute la France du 1er au 9 juin 2019, sont désormais ouvertes. Son thème, 90 ans d'architecture humaine, illustre la place centrale de l'humain dans les valeurs portées par le Mouvement Hlm, qui fête son 90e anniversaire cette année. Pour l'occasion, la Semaine Hlm s'est muée en « La Semaine de l'Innovation Hlm », l'innovation étant depuis toujours le moteur du Mouvement Hlm. Un nouveau logo (voir ci-contre) illustre ces évolutions.

Cette édition marque également la création d'un espace dédié sur le site Internet de l'USH, sous l'onglet « Événements », qui vient en complément du site www.semainehlm.fr, et sur lequel les organismes peuvent également inscrire leurs initiatives.

Dans le cadre de cette Semaine, l'USH organise la 7e édition du concours de courts-métrages « Hlm sur cour(t) », ainsi qu'une exposition sur « Le logement social en Europe et en images », accueillie à Lyon par le Festival international du logement social, du 4 au 8 juin. ● **D.V.**

Semaine de l'innovation Hlm
7e édition
1er au 9 juin

Inscriptions et informations :
www.semainehlm.fr

Vie des organismes

LA MUE DU GIE EST HABITAT

2019 marque une nouvelle étape du développement du GIE avec la mise en place de nouvelles ambitions en matière de projets immobiliers et la mise en œuvre d'outils facilitateurs du logement d'abord. Ce GIE est une alliance entre l'Office Est Métropole Habitat, la coopérative Rhône Saône Habitat, l'association ALYNEA (avec trois pôles : l'urgence, l'hébergement et l'insertion pour accompagner les personnes en situation précaire) et la Fondation d'insertion par le logement ARALIS. Il vise à mutualiser les différentes fonctions du logement et de l'hébergement : prospection foncière et promotion des parcours résidentiels mais aussi aménagement, vente Hlm, syndic solidaire, renouvellement urbain, gestion intercalaire ou encore développement de nouvelles réponses immobilières en métropole lyonnaise.

Le GIE se donne pour objectifs :

- d'apporter au territoire une approche adaptée à chaque quartier en s'appuyant sur les ressources existantes qui devront être revalorisées ;
- occuper le site le plus rapidement possible pour aider les riverains à s'approprier des projets complexes et longs à mettre en œuvre ;
- favoriser l'émergence d'une ville abordable où les logements réalisés correspondront aux capacités d'achat ou de location des habitants ;
- inscrire le développement durable dans toutes ses démarches.

Philippe Brosset, président de la coopérative, est nommé président pour deux ans, et Cédric Van Styvendael, directeur général de l'Office, directeur général du GIE.

Par ailleurs, le GIE qui œuvre sur tout le territoire de la métropole, a jugé nécessaire de supprimer la notion restrictive induite par le mot « Est » de son entité et a adopté une nouvelle dénomination « Le GIE La Ville Autrement ». À ce changement, sont associés un nouveau logo et charte graphique en vue d'affirmer ces nouvelles ambitions par une identité visuelle moderne qui symbolise à la fois l'alliance des membres, l'agilité et la force du groupement à construire la ville autrement. ● **V.S.**

NOUVEAU SERVICE POUR SAVOISIENNE HABITAT

La Coopérative **Savoisienne Habitat** propose un nouveau service : l'intermédiation locative. Comme elle l'explique dans un guide, *« après 110 ans au service du logement social, il était naturel que la coopérative poursuive sa vocation en proposant aux propriétaires ce dispositif »*. Dispositif qui permet aux propriétaires privés de mettre à disposition leur bien au profit de personnes en difficulté, tout en sécurisant la relation entre le locataire et le bailleur via l'intervention du tiers social, en l'occurrence ici, Savoisienne Habitat. C'est en effet l'organisme qui va accompagner le propriétaire dans ses démarches et prendre en gestion le bien, via un mandat spécifique. ● **V.S.**

➲ Dans le guide, témoignages, informations pratiques avec rappel des avantages fiscaux, des aides aux travaux de rénovation…

Nominations

ESPACIL

© Espacil

Franck Pluche, est nommé directeur général délégué d'Espacil Habitat. Entré au sein de l'ESH en 1995, il a occupé les fonctions de responsable d'agence. Il a rejoint la direction générale d'Espacil Habitat en 2016, en tant que chargé de mission, afin d'accompagner la réorganisation du groupe. ●

André-Yves Lambert, succède a Patrick Douillard qui a fait valoir ses droits à la retraite au poste de directeur général délégué d'Espacil Accession. Il a débuté sa carrière au sein d'Espacil en 2006 où il a occupé plusieurs fonctions commerciales, avant de contribuer en 2016 à la création d'une direction commerciale. ●

(Voir aussi notre article p. 19).

Numérisation

PARCOURS DIGITAL

« De nouveaux outils, pour plus de simplicité, de réactivité et d'autonomie…tout en conservant le lien indispensable de proximité et le contact entre nos clients et notre personnel de terrain », tel est le leitmotiv exprimé par **Habitat Hauts-de-France** qui propose aujourd'hui un parcours digital à ses locataires.

Depuis la demande de logement qui peut être téléchargée, en passant par l'attribution, qui gagne en réactivité grâce à la dématérialisation des commissions, jusqu'à la conclusion du bail, signé sur une tablette en agence ou à distance.

Suivent encore, l'état des lieux réalisé par le gardien sur une tablette permettant un traitement plus réactif des éventuelles opérations signalées, le règlement en ligne du loyer. Et pour finir, un grand nombre de fonctionnalités proposées sur l'espace client, comme déposer et suivre en temps réel une demande d'intervention technique ou échanger des services entre voisins : baby-sitting, co-voiturage… ● **V.S.**

Financement

MISE EN SÉCURITÉ DE LA TOUR OBÉLISQUE

Grâce à la mise en place d'un préfinancement conjoint de deux Sacicap, la **SCCI Arcade et la Sacicap Bourgogne Nord**, la tour Obélisque, IGH emblématique de 32 étages et de 163 logements en copropriété, située à Épinay-sur-Seine (93), peut mener à bien son programme de travaux d'urgence et mettre l'immeuble aux normes de sécurité incendie. Car cette copropriété, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour l'élaboration d'un plan de sauvegarde, depuis juillet 2018, fait face à une situation financière des plus difficiles, avec des copropriétaires débiteurs de 1 867 523 € et des besoins de travaux d'urgence de mise en sécurité incendie, de l'ordre de 3 297 745 €, gérés par l'opérateur Urbanis et un administrateur judiciaire, suite aux dégâts occasionnés par deux incendies criminels survenus en juillet et octobre 2017.

Pour affronter l'urgence de la situation, et à titre exceptionnel, ces travaux, de l'ordre de plus de 3,2 M€, sont subventionnés par l'Anah, l'Établissement public territorial Plaine Commune et le Conseil régional d'Île-de-France. Mais débloquer les subventions nécessite du temps. C'est pourquoi, dans le cadre du protocole entre la SCCI-Arcade et le territoire Plaine Commune et de la convention signée avec le Conseil régional francilien pour soutenir les copropriétés labellisées par la Région, le dispositif Cardéa missions sociales de la Sacicap a été sollicité pour que les travaux puissent être engagés au plus vite. En association, la Sacicap Bourgogne Nord (également membre du réseau Procivis) et la SCCI-Arcade ont ainsi préfinancé les subventions à hauteur de 24 % pour la première et de 76 % pour la seconde, comme le permet la convention signée entre Procivis et l'État. ● **F.X.**

© SCCI Arcade

La tour Obélisque a fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour l'élaboration d'un plan de sauvegarde.

NOUVEAU TERRITOIRE POUR LA SACICAP DE L'ANJOU

Après une dizaine d'années d'interventions auprès du département de Maine-et-Loire, de Nantes Métropole et de la Carene, le **groupe Gambetta** avec sa Sacicap de l'Anjou, déploie ses missions sociales sur un nouveau territoire, l'Île-de-France, dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 entre Procivis et l'État.

Cette Sacicap a signé en février dernier une première convention de partenariat avec la Ville de Livry-Gargan (93) afin d'accompagner cette commune sur le projet de réhabilitation de copropriétés fragiles et dégradées, sur l'adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite. À la clé, une enveloppe de 500 000 euros en 2019 sous forme d'avance de subventions, Anah, collectivité. ● **F.X.**

DES PRÊTS SUR RESSOURCES DE LA BANQUE DU DÉVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

© Office Auxerrois de l'Habitat

La résidence va faire l'objet de travaux de mise en conformité et d'accessibilité.

L'Office Auxerrois de l'Habitat a signé un contrat de prêts de plus de 530 K€ avec la Banque des territoires pour la rénovation du foyer de jeunes travailleurs (FJT) de l'Yonne dont il est propriétaire à Auxerre. Au prêt à la réhabilitation de 153 K€ sur fonds d'épargne, s'ajoute un prêt à la réhabilitation des FJT de 385 K€ à taux fixe, sur ressources de la Banque de développement du Conseil de l'Europe (CEB). La Banque des territoires a en effet mis en place une enveloppe de 150 M€ de ce type, disponible jusqu'au 31 décembre 2020, pour la réhabilitation de ces foyers.

Cet établissement de 108 logements - de la chambre meublée avec sanitaires individuels au T3 - géré par l'association Résidences jeunes de l'Yonne, accueille 160 résidents de 16 à 30 ans tout au long de l'année. Il va ainsi pouvoir faire l'objet de travaux de mise en conformité incendie et de travaux d'accessibilité. Des cloisons et portes coupe-feu vont être installées pour sécuriser la partie hébergement par rapport aux risques liés à la restauration ainsi qu'un monte-personne. Cette opération bénéficie aussi du soutien de la Région Bourgogne Franche-Comté, du Conseil départemental de l'Yonne, de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois et de la Caisse d'Allocations familiales. Coût total de l'opération : 770 K€. ● **F.X.**

Handicap

UNE NOUVELLE FORMULE D'HABITAT INCLUSIF

Le mois prochain, **Espacil Habitat** proposera dans sa nouvelle résidence Jean Cavaillès, située dans le quartier de La Courrouze à Rennes, un appartement en colocation dédié aux personnes porteuses de trisomie 21 et à leurs accompagnants. Le logement de 200 m² sera divisé en espaces partagés et en six studios indépendants, dont trois sont destinés aux personnes souffrant de ce handicap et trois autres à leurs accompagnants. L'accent a été mis sur l'adaptation des modalités de gestion locative. Les locataires pourront bénéficier de l'APL colocation, en fonction de leurs revenus, pour un loyer moyen de 450 euros pour un locataire et son accompagnant.

© Espacil Habitat

La résidence Jean Cavaillès comportera 38 logements locatifs sociaux dont un en colocation pour des personnes porteuses de Trisomie 21 et leurs accompagnants.

Cette expérimentation permet de proposer une alternative à l'offre de logements en institution médico-sociale et à la cohabitation avec les proches, au profit d'un habitat indépendant en autonomie encadrée, tout en favorisant l'insertion dans la vie de l'immeuble et du quartier. Une offre que l'Office espère développer sur davantage de programmes et qu'il souhaite élargir à d'autres handicaps cognitifs. ● **D.V.**

Biodiversité

600 NOUVEAUX ARBRES SERONT PLANTÉS

© GrandLyon Habitat

En adoptant la Charte de l'arbre, l'OPH s'engage à planter et entretenir 100 arbres supplémentaires par an pendant six ans.

Le 20 mars dernier, **Grand Lyon Habitat** a ratifié la Charte de l'arbre, initiée par la Métropole de Lyon. L'Office, qui dispose déjà d'un parc de 7 200 arbres et en plante en moyenne 50 par an, s'engage à planter 600 arbres supplémentaires sur l'ensemble de son patrimoine urbain et péri-urbain, en six ans. Il diversifiera également les essences végétales par la plantation de vingt espèces différentes en fonction du site, de son histoire, de la nature des sols et de l'environnement.

Fortement engagé dans une politique environnementale depuis 1996, l'OPH consacre 400 000 euros annuels (hors opérations de requalification des espaces extérieurs) à l'entretien et met en place des méthodes respectueuses de l'environnement et de la biodiversité. L'organisme possède pas moins de 14 jardins partagés de 50 à 1 000 m² sur son patrimoine, ainsi que 12 ruches, 10 bacs à compost et 102 aires de jeux. Un engagement en faveur de la biodiversité récompensé l'an dernier par le prix d'aménagement paysagé pour la requalification du square du cœur d'îlot de la résidence Santy, à Lyon 8e. ● **D.V.**

En bref

PHB 2.0. La Banque des Territoires et Grand Delta Habitat ont signé une convention pour un prêt haut de bilan bonifié 2e génération (PHB 2.0) d'un montant de 7,756 M€. Objectif : financer la construction et la rénovation de 1 075 logements sociaux sur l'ensemble des régions Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur et Occitanie.
Au-delà de cette convention, la même banque accompagne l'OPH via un plafond d'engagement, d'un montant de 240 M€, pour lui permettre de bénéficier d'une ligne de mobilisation de prêts sur fonds d'épargne, en vue de financer la construction de 1 800 logements et la réhabilitation de 800 logements d'ici à 2020.

Charte de bonnes pratiques. Valence Romans Habitat affirme sa volonté de satisfaire l'objectif d'efficacité de la commande publique en s'engageant avec la Fédération du BTP Drôme Ardèche via une charte pour l'amélioration de l'efficacité de la commande publique. Véritable outil de dialogue entre les donneurs d'ordre publics et la profession, ce guide préconise 37 outils de bonnes pratiques dans la mise en œuvre des procédures de passation et pour l'exécution des travaux.

Protection des données. L'OPH de la Meuse a fait le choix, sur l'ensemble de son parc informatique, de ne plus utiliser Google, mais Qwant. Désormais proposé par défaut, ce moteur de recherche garantit la sécurité et l'anonymat de ses utilisateurs, dont les données ne sont ni stockées, ni récupérées, ni vendues. Il n'utilise pas de cookies, ne conserve pas d'historique de navigation et permet d'éviter que les informations soient interceptées par un tiers. Cette démarche s'intègre dans la mise en conformité de l'OPH à la loi Informatique et Libertés et au Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur en mai dernier.

Favoriser l'accession. Patrimoine et la Sacicap Midi Habitat, membre du réseau Procivis, ont signé, le 1er mars, une convention dont l'objectif est de permettre aux ménages modestes de réaliser leur projet d'acquisition de logement, dans le cadre d'une opération de vente d'un logement Hlm. Midi Habitat leur attribuera un prêt à taux zéro, afin de leur permettre de compléter leur plan de financement. Une enveloppe de 350 000 euros est affectée à cette opération pour trois ans.

Sélection HLM

PRODUITS, SERVICES ET SOLUTIONS

construction neuve,
réhabilitation, entretien
et gestion du patrimoine

Réalisée par H'PROM, filiale de l'Union sociale pour l'habitat

2018-2019

NOUVELLES RÉALISATIONS

© O. Octobre

Frontignan (34). Réparti sur cinq bâtiments en deux ensembles, Le Clos Saint Antoine permet à 55 familles de se loger. Le premier ensemble s'élève en R+2 sur le socle de l'agence départementale de la solidarité, le second regroupe trois bâtiments. Aux étages, chaque logement possède sa terrasse, habillée de persiennes en bois, offrant des espaces intimistes et protégeant du soleil. Tous les accès aux logements se font depuis le cœur d'îlot composé de 55 stationnements privatifs boxés. Coût de l'opération : 6,5 M€. Arch. : Tourre Sanchis Architectes. ● **Hérault Habitat**

© Savoisienne Habitat

Barberaz (73). À 5 mn de Chambéry, Les Escapades se composent de trois résidences et de quatre maisons groupées. Le 1er bâtiment compte 14 appartements du 2 au 4 pièces duplex en accession à la propriété. Les deux autres proposent 14 et 5 logements du 2 au 5 pièces duplex destinés au locatif social. Tous les logements disposent d'un garage privatif commun en sous-sol sécurisé. L'ensemble des maisons en accession présente une possibilité d'évolution afin de réaménager le cellier en créant un nouvel espace de vie au rez-de-chaussée. Arch. : Aum & Jocelyne Davy. ● **Savoisienne Habitat**

© Mon Logis

La-Rivière-de-Corps (10). Le bailleur associe toujours une personnalité reconnue à une de ses résidences. La dernière livrée se nomme résidence Benjamin Nivet, footballeur qui a effectué une partie de sa carrière dans l'Aube et qui véhicule des notions de partage et solidarité.
48 pavillons de 2 à 4 pièces, de 57 à 92 m², qui comportent, soit un espace végétalisé en terrasse, soit un jardin privatif de 400 m² et un chauffage collectif au gaz. Arch. : Pierre Saab. ● **Mon Logis**

Arcueil (94). Raccordés au réseau de chaleur par géothermie de la ville, les 17 logements locatifs passifs de cette résidence bénéficient de triple vitrage et d'un dispositif de circulation d'air à double flux, pour une consommation énergétique de moins de 15 kWh par an et par m². Un seul radiateur équipe l'appartement, en complément d'un sèche-serviettes dans la salle de bains. Les locataires pourront suivre leurs consommations énergétiques depuis un boîtier installé dans leur logement. Arch. : studios d'architectures Ory & associés. ● **Opaly**

© Opaly

PROJETS

#1/ Champigny-sur-Marne (94). Sur une assiette foncière appartenant en partie à la commune, Les Jardins d'Adonis offriront 54 logements en accession classique, 47 logements locatifs intermédiaires acquis et administrés par In'Li, 38 logements locatifs sociaux acquis et gérés par IDF Habitat. Le tout en trois bâtiments de 4 et 6 étages qui feront écho aux façades des immeubles voisins. Arch. : F. Lebard. ● **Groupe Gambetta associé à Coopimmo**

#2/ Villeurbanne (69). Intégrée au sein d'un ensemble de trois bâtiments, cette résidence abrite 45 logements locatifs sociaux sur la partie élevée à R+9+attique, 24 garages en sous-sol et un pôle petite enfance de 870 m², au rez-de-chaussée avec notamment une crèche de 30 places. Certifiée NF Habitat, la résidence répond à la RT 2012 et au référentiel Habitat durable du Grand Lyon, millésime 2016, niveaux performants. 6 T2 sont conformes à la charte Rhône +, qui renforce les critères légaux d'adaptation des logements. Arch. : Ateliers Lion. ● **Est Métropole Habitat**

#3/ Saint-Pierre-d'Oléron (17). En cœur de ville, sur un terrain cédé par la Ville pour l'euro symbolique, les 20 logements - de type 2 et 3 - de La Minoterie sont répartis en trois collectifs, en R+1. Ils disposent chacun d'une place de stationnement et d'un local vélos collectif. Environ 2,2 M€ seront investis dans cette opération. Arch. : Laurent Guillon. ● **Habitat 17**

#4/ Rantigny (60). Implantée sur 3 000 m², à la charnière de trois entités urbaines, cette résidence s'intégrera dans un environnement historiquement industriel composé de maisons ne dépassant pas un étage et de bâtiments pouvant dépasser les quatre étages. Le programme de 31 logements - 20 PLUS, 11 PLAI - est en deux bâtiments, en vis-à-vis, mêlant jeux de volume et de matériaux : enduit ton pierre contre briquette rouge, couverture tuiles et bac acier. Chauffage individuel au gaz, label NF Habitat HQE pour cette opération estimée à 4 millions d'euros et dont la mise en location est prévue au 1er trimestre 2020. Arch. : ARCASA/IDC. ● **Oise Habitat**

#5/ Beauzelle/Blagnac (31). Ce programme comprend 58 logements répartis sur deux bâtiments, dont 34 dédiés au locatif social et 24 à l'habitat participatif, avec places de stationnement semi-enterrées. Prévu sur la ZAC Andromède, le premier écoquartier de Toulouse Métropole, bénéficiera de panneaux photovoltaïques en toiture et permettra aux habitants de profiter de terrasses végétalisées, à utiliser en jardin potager ou en espace de détente. Arch. : Agence Projet 310. ● **Patrimoine, Toulousaine d'Habitations et le COL**

#6/ Reims (51). Lauréate de l'appel à projets « Architecture de la Transformation 2018 » de la CDC et de l'USH et du Trophée de l'Innovation du Grand-Est, la Viliaprint intègre la technologie de l'impression 3D pour la plupart des murs des cinq maisons de plain-pied permettant la réalisation de lignes courbes. Elle est complétée par des modules construits hors-site pour les blocs fonctionnels des maisons (la cuisine, le cellier, l'entrée, les toilettes et la salle d'eau) qui permettront des gains de délais, de performances et de qualité. Arch. : Agence Coste Architectures. ● **Plurial Novilia**

#7/ Brest (29). Les « Trapèzes », répartis en un ensemble de 3 résidences (53 appartements) et 5 maisons, seront situés sur d'anciens bâtiments démolis (logements et ateliers). Le projet s'inscrit dans toute l'épaisseur de la parcelle et pas simplement dans la bande de constructibilité principale, afin de bénéficier des atouts du site et de la situation, propre à cristalliser différents modes d'habiter en ville. On distingue un manteau de bois protecteur pour tous les pignons nord, des façades blanches côté ouest, et grises anthracite côté est. Le bâti s'inscrit dans un jeu de lanières végétales, allégorie du jardin potager, qui génèrent un espace public de qualité composé de micro-lieux et d'un réseau de venelles et de placettes à échelle humaine, offrant une qualité résidentielle. Budget prévisionnel : 7,9 M€. Arch. : A3 Argouarch Architectes Associés. ● **Brest Métropole Habitat**

Renouvellement urbain

UN CONFORT DES LOCATAIRES ACCRU

© Habitat de la Vienne

L'appartement témoin a été inauguré en janvier.

Afin de découvrir les futurs travaux intérieurs, l'appartement témoin est ouvert aux habitants de la résidence Cassiopée, dans le quartier de la Couronneries, à Poitiers, avant le démarrage imminent du chantier.

Cette opération, menée en site occupé par **Habitat de la Vienne**, va durer trois ans, soit une année par bâtiment ; un patrimoine des années 60 qui avait déjà fait l'objet, en 1995, de travaux, de rénovation. Au total, 258 logements seront remis à neuf en vue d'offrir un plus grand confort aux locataires : remplacement des portes palières, motorisation des volets roulants des chambres, réfection des sols, remplacement des appareils sanitaires et des réseaux d'alimentation colonne verticale, mises aux normes de l'électricité, soit une durée d'intervention par logement d'environ trois mois. Les parties communes seront également requalifiées.

Coût de l'opération : 7,26 M€, sans financement Anru, mais avec des subventions de Grand Poitiers car quartier en zone Anru. ● **V.S.**

UN ENGAGEMENT AMBITIEUX : 86 MILLIONS D'EUROS

L'ESH **1001 Vies Habitat** a signé la déclaration d'engagement du PRU du quartier Grand-Vaux, à Savigny-sur-Orge (91), représentant un investissement de 86 M€. Cette signature, inscrite dans le NPNRU, marque le lancement officiel des opérations dont le coût total est estimé à près de 136 M€.

Le projet consiste à désenclaver le quartier ; diversifier les types de logements et améliorer la mixité sociale ; requalifier les espaces extérieurs.

Le quartier Grand-Vaux est composé de 1 649 logements, où vivent environ 4 600 habitants, répartis entre 843 logements privés et 806 logements sociaux gérés par 1001 Vies Habitat. Sur ces 806 logements, 583 seront détruits et les 223 restants seront réhabilités et résidentialisés.

Le quartier accueillera à terme près de 900 logements, dont 250 sociaux. Les autres logements sociaux étant reconstruits sur la ville de Savigny et sur le reste du territoire.

Quant aux 843 logements privés, répartis en 4 copropriétés, ils feront l'objet d'une résidentialisation et seront intégrés dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), copropriétés dégradées. Le projet prévoit la création de nouveaux équipements et la restructuration des écoles.

Parallèlement, en termes de concertation avec les habitants, la maison du projet a été imaginée comme un lieu de mise en réseau de l'ensemble des dispositifs d'accompagnement au projet. ● **V.S.**

© 1001 Vies Habitat

À Savigny-sur-Orge, les cosignataires, dont Julien Denormandie, étaient tous présents sur le terrain.

Un des premiers bâtiments réhabilités de Belle-Beille à Angers. © Angers Loire Habitat

UN OFFICE À LA MANŒUVRE SUR LE NPNRU

Si **Angers Loire Habitat** a déjà contribué au premier programme de rénovation urbaine avec, à son actif, 1 300 logements démolis, 1 000 reconstruits et 4 000 réhabilités ou résidentialisés, l'OPH lance un ambitieux programme de travaux, dans la cadre du NPNRU. Pas moins de 750 logements démolis, autant de reconstructions, 2 200 réhabilitations et 850 résidentialisations… l'Office sera largement à la manœuvre du renouvellent urbain dans les six prochaines années, à hauteur de 223 M€ d'investissement, en commençant par Belle-Beille et Monplaisir, deux quartiers angevins nés dans les années 1950 pour le premier et, entre 1962 et 1976, pour le second. La règle : pour un logement démoli, un logement doit être construit ; 28 opérations de petite taille sont prévues dans les villes voisines ou dans d'autres quartiers d'Angers.

Les premiers travaux de démolition et de réhabilitation ont été anticipés à Belle-Beille, et les premières réunions de concertation ont déjà eu lieu avec une centaine de locataires pour chacun des quartiers. À noter, parmi les projets de reconstruction, 90 logements « orientés seniors ». ● **V.S.**

En bref

Nouveau label Effinergie Patrimoine. Le Collectif Effinergie vient de lancer l'expérimentation du label Effinergie Patrimoine, dont l'objectif est de réconcilier préservation du patrimoine et réhabilitation énergétique. Il s'adresse aux édifices protégés Monuments historiques, inscrits ou classés, ainsi qu'à tous les bâtiments présentant un caractère patrimonial évalué par un expert du domaine. Les bâtiments entrant dans la démarche devront à la fois justifier de performances énergétiques et de la préservation et/ou mise en valeur du patrimoine bâti au niveau basse consommation, avec des interventions engageant la préservation du patrimoine bâti et une amélioration de la qualité de vie dans ces bâtiments.

Certifications en hausse. 125 162 logements ont été certifiés NF Habitat et NF Habitat HQE™ par Cerqual Qualitel Certification en 2018. Un chiffre en augmentation de 21 % en un an, essentiellement porté par la certification de logements collectifs en construction (+ 24 % par rapport à 2017). La certification reste stable en rénovation, avec cependant une nette progression dans le secteur de la maison avec 976 rénovations globales certifiées en 2018, contre 310 en 2017.
La certification NF Habitat HQE™ séduit toujours les professionnels, avec 60 321 maisons et appartements certifiés (près d'un logement sur deux), avec une augmentation de 36 % dans le collectif.
Ce choix environnemental et énergétique se traduit également par une hausse de 50 % des labels Effinergie+, BBC Rénovation mais aussi E+C- (1 052 labels), délivrés à plus de 20 800 logements en 2018.

Groupe de travail sur les réseaux de chaleur. Dans le cadre du Plan de libération des énergies renouvelables, Emmanuelle Wargon a lancé, le 25 mars, un groupe de travail « chaleur et froid renouvelables », composé de représentants d'administrations, des collectivités locales et des fédérations professionnelles.
La secrétaire d'État auprès du ministre de la Transition écologique et solidaire souhaite identifier et lever les freins au développement des réseaux de chaleur sur l'ensemble du territoire. Propositions attendues en mai pour des mesures annoncées d'ici fin juin.

CEE

DEUX OPH PRIMÉS

Habitat 76 et **Valophis** ont été primés à l'occasion de la remise des Grand prix territoire d'énergie des CEE, décernés par la Fédération nationale des collectivités concédantes et régies (FNCCR)[1]. Ce prix s'adresse aux collectivités territoriales et leurs groupements ou établissements publics et met en avant des actions vertueuses en termes de valorisation des certificats d'économie d'énergie.
• Valophis a été récompensé dans la catégorie « CEE précarité énergétique » pour ses actions variées, qui entraînent un gain énergétique estimé de 194 GWh Cumac : 1er OPH certifié ISO 50 001, gestion des CEE internalisée, réalisation de diagnostics sociotechniques d'un an pour les ménages en précarité énergétique avec coaching énergétique, 750 logements bénéficiant d'une amélioration de la performance énergétique en 2017-2018…
• Habitat 76 a reçu le Prix spécial « démarche globale OPH » pour ses actions volontaristes dans son parc immobilier, à l'origine d'un gain énergétique estimé de 1 226,8 GWh Cumac (CPE, automates de régulation, réhabilitations énergétiques, installations de générateurs haute performance…). L'Office, certifié ISO 50 001 depuis août 2018, s'est fixé l'objectif de 15 % de gain énergétique global sur la période 2017-2021. Il sensibilise les ménages aux éco-gestes et propose une clause d'intéressement sur le chauffage. ● **D.V.**

© FNCCR Territoire d'énergie

Un prix qui met en avant des actions vertueuses en termes de valorisation des CEE.

(1) Avec pour partenaires l'USH, la FNOPH, la CDC, le PBD, l'Anah, l'Ademe, l'AFE, l'AITF et l'ATEE.

Habitat connecté

PREMIER LOGEMENT TÉMOIN À VERSAILLES

Les Résidences Yvelines Essonne viennent de lancer leur premier appartement témoin tout-connecté, baptisé Res'Innov, avec l'appui de dix partenaires fabricants et start-up.

La stratégie de l'ESH est d'équiper les 31 000 logements de son patrimoine, au fur et à mesure des réhabilitations, d'ici huit ans, ainsi que chaque nouvelle construction pour un coût compris entre 500 et 1 000 euros par logement.

Situé à Versailles, ce logement témoin permet de gérer l'ensemble des fonctionnalités de manière centralisée et intelligente, sur place ou à distance, grâce à une application sur téléphone mobile ou tablette. Le système est évolutif et peut être optimisé et adapté en fonction des moments de vie de chaque ménage. Les équipements installés sont destinés à assurer :
• la sécurité, avec l'alerte en cas d'intrusion ou d'incendie, les caméras de vidéosurveillance, les clés à reconnaissance digitale, les systèmes de verrouillage des portes à distance, les détecteurs de fumée et de fuite connectés ;
• le confort, avec des capteurs de contrôle de la qualité de l'air, la régulation du chauffage par thermostat intelligent, la gestion des volets roulants en fonction de l'heure, la gestion centralisée des éclairages, les prises connectées, la peinture biosourcée à base d'algues sans émission de COV ni odeur ;
• les économies d'énergie et la baisse des charges des locataires, grâce à la gestion optimisée des consommations d'énergie et au suivi en temps réel des consommations de chaque poste au moyen d'une tablette murale ;
• le maintien à domicile, avec le détecteur de chute qui alerte un membre de la famille ou un service de téléassistance, les capteurs d'ouverture de porte, etc.
Une première expérimentation débutera au mois de septembre dans deux programmes (14 et 20 logements) avant généralisation à partir de fin 2020. ● **D.V.**

Développement durable

DES ÉCONOMIES D'EAU POUR LES LOCATAIRES

La filiale de la RIVP, **HSF** (l'habitat social français), a décidé d'offrir à ses locataires le pommeau de douche pédagogique Hydrao, bien que l'entretien et le remplacement de cet équipement soient normalement à la charge du locataire, afin de leur permettre d'économiser cette ressource, tout en allégeant leur facture.

Simple d'installation et d'utilisation, ce pommeau, éco-conçu par une entreprise grenobloise éponyme[1], est auto-alimenté par l'eau qui coule et change de couleur en fonction du volume d'eau consommé.

Résultat : les utilisateurs consomment en moyenne 18 litres par douche, permettant ainsi de réduire de 70 % les consommations d'eau et d'énergie liées à la douche, et d'économiser en moyenne 130 € par an. Le pommeau peut aussi être relié à un smartphone via une application dédiée pour une connaissance plus fine de la consommation d'eau.

« Quand nous avons découvert que ce produit permettait de déployer rapidement un équipement qui permet à nos locataires d'économiser plus de la moitié du coût de leur douche sans gêner leur confort, nous n'avons pas hésité », explique Damien Vanlaer, directeur général. L'ESH est très engagée dans la transition écologique avec plus de 1 400 rénovations de logements sociaux financées dans le cadre du Plan climat énergie de la Ville de Paris.

Le déploiement pilote a démarré en décembre 2018 pour 700 pommeaux : 300 sur des immeubles existants, 300 sur des immeubles en cours de rénovation et 100 sur des immeubles neufs. Les gardiens d'immeubles et les équipes techniques ont été formés au dispositif, et une documentation pédagogique a accompagné la distribution pour une bonne appropriation du principe. L'ESH se donne quelques mois pour apprécier le retour d'expériences des locataires avant de généraliser le déploiement sur le reste de son parc. ● **F.X.**

(1) Voir notre article en page 22 du n° 1070.

Grâce à ce nouveau pommeau, 70 % d'économie sur les consommations d'eau et d'énergie liées à la douche.

© D. Couvet - Studio LESBOITESNOIRES

Réhabilitation

RÉNOVATION D'ENVERGURE ET SURÉLÉVATION

La Cité Glacière, située entre les rues de la Glacière, Daviel, Auguste Blanqui, Würtz et Vergniaud, est un ensemble social emblématique du 13e arrondissement parisien, composé de cinq bâtiments de quatre à neuf étages, d'une tour de 13 étages et de 756 logements. Construite en 1965, elle a notamment accueilli, au cours du temps, d'anciens déportés de Ravensbrück, des rapatriés de la guerre d'Algérie et des Arméniens exilés.

© F. Achdou/ Paris Habitat

Les travaux de réhabilitation en site occupé, entamés au printemps 2014 pour le compte de **Paris Habitat**, s'achèveront au mois de septembre, mettant un terme à l'un des plus gros chantiers de réhabilitation de France. Mais pas seulement, puisque l'opération a également intégré une surélévation de deux étages avec la création de 73 nouveaux logements et de 17 ascenseurs. L'isolation thermique par l'extérieur et le remplacement des menuiseries des 3 500 fenêtres permettent à l'office de viser une baisse des consommations de 260 à 80 kWh/m²/an.

Outre ces travaux, le désenfumage, la mise aux normes électriques et gaz, l'isolation des terrasses avec réfection de l'étanchéité, l'amélioration de l'accessibilité et le remplacement des portes d'accès aux caves par des ensembles coupe-feu complètent la rénovation des parties communes. Dans les logements, les appareils sanitaires, la faïence, les réseaux d'alimentation et d'évacuation, les menuiseries et les occultants ont été remplacés, les installations électriques mises aux normes et des VMC simple flux installées. 5 % d'entre eux ont été adaptés pour les personnes souffrant de handicap. Les travaux incluent également la mise en place de renforts de fondation ponctuels, la requalification des espaces extérieurs et des voiries et l'installation d'interphonie et de contrôle d'accès, pour un coût global de 65,44 M€. ● **D.V.**

Une réhabilitation d'envergure avec notamment l'ajout de deux étages.

Vient de paraître

Repères n° 56

Guide d'intervention des organismes Hlm dans les copropriétés en voie de fragilisation, en difficulté ou dégradées

Le nombre des copropriétés en difficulté a considérablement augmenté depuis plusieurs années. Les territoires et leurs acteurs sont donc de plus en plus confrontés aux problématiques d'observation et de traitement des copropriétés fragiles : au sein du parc de centres anciens, mais également au cœur d'un parc de logements plus récent des années quatre-vingt souffrant de défauts de construction et du surendettement de certains ménages.

Après la mise en place des premiers dispositifs opérationnels dédiés dans les années 1990, la copropriété est devenue, depuis les années 2000, un enjeu fort des politiques publiques d'intervention dans le parc privé. Les acteurs du Mouvement Hlm sont fortement sollicités au titre du plan « Initiative copropriétés » mais également par les collectivités locales qui attendent d'eux un accompagnement en ingénierie urbaine et sociale pour prévenir efficacement tout phénomène de dégradation du parc privé sur leur territoire.

Ce cahier détaille l'outillage méthodologique opérationnel et financier à disposition des organismes Hlm pour intervenir dans les copropriétés, que ce soit dans le cadre de dispositifs classiques ou sous forme de retours d'expériences de dispositifs innovants. Il constitue par ailleurs un support d'analyse enjeux/risques en réponse aux demandes des collectivités locales.

Contact : Cécile Chopard, responsable du Département Politiques patrimoniales et Chrystel Gueffier-Pertin, expert Accession sociale - Vente - Copropriétés
Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH. Mél. :
cecile.chopard@union-habitat.org - chrystel.gueffier-pertin@union-habitat.org

Un exemplaire de ce cahier a été envoyé à tous les organismes, adhérents de l'USH, qui peuvent également, après identification, consulter en ligne ce document sur le centre de ressources accessible depuis www.union-habitat.org.
Cette offre n'est pas disponible pour les abonnés d'*Actualités Habitat* non adhérents Hlm.
Pour toute demande d'achat d'un numéro :
amelie.leclere@h-prom.fr,
patricia.rouquet@h-prom.fr

GESTION LOCATIVE

Un nouvel ÉLAN pour le logement des personnes âgées ?

Au cours des dernières années, le législateur a tenté d'établir un cadre juridique définissant des mesures et services liés au logement et réservés aux seniors. Retour sur les dernières lois jusqu'aux dispositifs récents de la loi ÉLAN.

« *Un homme vieux qui ne sort plus de chez lui parce qu'il ne peut facilement remonter cinq étages sans ascenseur, parce qu'il n'a pas de commerces alimentaires à moins d'un kilomètre, parce qu'il n'a pas de lieux dans son quartier où il peut rencontrer ses pairs : est-ce lui qui ne s'adapte pas ?*[1] ». Malheureusement, ces propos datant d'une dizaine d'années sont toujours d'actualité malgré les différents corpus législatifs essayant de faire évoluer et d'adapter notre société au vieillissement de la population[2]. Au regard de l'évolution législative récente[3], pouvons-nous aujourd'hui parler d'un nouvel élan pour le logement des personnes âgées, facilitant ainsi le travail des organismes Hlm dans leur politique d'adaptation et d'accompagnement de leurs locataires vieillissants ?

Le premier obstacle juridique est l'absence d'une définition unique de la personne âgée. Est-ce l'âge qui déterminerait la vieillesse ? Historiquement, les cités de la Grèce antique distinguaient déjà plusieurs classes d'âge : était *presbyterois*, toute personne ayant dépassé les soixante ans. Mais ces travaux philosophiques et sociologiques démontraient déjà que cette science de l'âge était inexacte, se basant sur l'espérance de vie des Grecs, extrêmement élevée par rapport à celle des Romains de la même époque[4].

L'âge étant souvent lié à la dépendance, est-ce donc le niveau d'autonomie qui déterminerait juridiquement la vieillesse ? La grille nationale AGGIR[5] permet d'évaluer le degré de perte d'autonomie ou de dépendance physique ou psychique d'une personne âgée dans l'accomplissement de ses actes au quotidien. Mais cette grille n'a pas vocation à être utilisée par les bailleurs sociaux d'une part et, d'autre part, comme le relevait Muriel Boulmier, *« si la vieillesse semble inéluctable, la dépendance, elle, demeure un aléa (...) qui ne frappe que 2,7 % des 60-79 ans et 11 % des plus de 80 ans*[6]. »

Cette série de questions essayant de délimiter sémantiquement la notion de personne âgée pourrait se décupler indéfiniment, tant au regard des personnes interrogées que des intérêts qu'elles défendent. Cette catégorie inclassable n'a donc pas vu de cadre juridique donné par le législateur au cours de ces dernières années, créant ainsi, soit une insécurité juridique dans l'application des nouvelles mesures et outils réservés aux personnes âgées, soit une certaine incohérence lorsque, pour certains dispositifs, le contour fût donné sur l'âge et pour d'autres, sur la dépendance.

La loi du 1er septembre 1948 avait inscrit une des premières mesures de protection des locataires Hlm avec le droit au maintien dans les lieux. La loi MOLLE est venue compléter cet outil en précisant que les cas de déchéance du droit au maintien dans les lieux ne s'appliquaient pas aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans. C'est l'aspect humain qui avait guidé l'écriture de ce régime dérogatoire : exiger de partir à une personne âgée, très attachée à son logement, où elle a probablement vu grandir ses enfants, pouvait être vécu douloureusement, sans compter les contraintes liées à l'organisation d'un déménagement. Sauf que cette mesure ne facilite pas, en pratique, la rotation du parc et la libération des grands logements par des personnes âgées et isolées pour l'attribution à des familles nombreuses. C'est ainsi que la plupart des organismes Hlm ont mis en place des politiques et des outils de permutation en inter et/ou intra-bailleurs. Par exemple, l'Aorif, en partenariat avec plusieurs organismes d'Île-de-France, a dernièrement instauré une bourse du logements[7] afin de faciliter la mobilité du parc par l'échange de logements entre locataires Hlm.

Avec la loi ÉLAN, le législateur consacre deux dispositifs déjà adoptés par des associations et organismes Hlm : la cohabitation intergénérationnelle et l'habitat inclusif.

Quelques années plus tard, le législateur consacra une loi à l'adaptation de la société au vieillissement de la population[8]. C'est ainsi qu'apparurent, dans la loi du 6 juillet 1989[9] relative aux rapports locatifs, les travaux d'adaptation du logement pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Par principe, le bailleur peut interdire des travaux réalisés par son locataire lorsqu'ils constituent des transformations et non des aménagements du logement[10]. Depuis le 1er octobre 2016, les travaux figurant sur la liste limitative du décret n°2016-1282 du 29 décembre 2016 peuvent faire l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) par le locataire auprès de son bailleur. Au-delà de deux mois (quatre mois avant la loi ÉLAN), le silence gardé par le bailleur vaudra acceptation et il ne pourra alors plus exiger la remise en état des lieux lors du départ de son locataire.

Avec la loi ÉLAN, le législateur consacre deux dispositifs qui avaient été utilisés à plus ou moins grande échelle par le réseau des associations et certains organismes Hlm : la cohabitation intergénérationnelle et l'habitat inclusif.

Par la « cohabitation intergénérationnelle solidaire », tout locataire du parc Hlm, âgé de soixante ans ou plus, et après en avoir informé au préalable son bailleur[11], peut désormais sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans et ce, moyennant une contrepartie financière modeste[12]. La durée du contrat et la contrepartie financière seront librement fixées par les parties avec, comme seule limite, que le coût de la ou des pièces principales sous-louées soit calculé au prorata du loyer et des charges, rapporté à la surface habitable du logement[13]. En complément, la personne de moins de trente ans pourra réaliser des menus services pour la personne âgée de plus de soixante ans, sans but lucratif ni aucun lien de subordination. Chacune des parties pourra décider de mettre fin au contrat

avec un délai de préavis fixé à un mois. Un arrêté paraîtra dans les prochaines semaines afin de déterminer le cadre général et les modalités pratiques de ce dispositif. La cohabitation intergénérationnelle existe depuis plusieurs années et avait été portée, dans certains territoires, par des associations spécialisées et des organismes Hlm. Même si les bailleurs ne sont pas les premiers acteurs de ce dispositif voulu par le législateur, un partenariat pourra être mis en place avec les associations afin de faciliter l'information de ce dispositif auprès des locataires âgés d'au moins soixante ans.

L'habitat inclusif est un mode d'habitation regroupé et mixte permettant à des personnes handicapées ou des personnes âgées de vivre ensemble, entres elles ou avec d'autres personnes qui ont choisi ce mode d'habitat partagé. Cet habitat s'articule autour d'un projet de vie sociale et partagée qui sera défini par un cahier des charges national[14]. À la différence des autres outils, l'habitat inclusif est ouvert aux personnes âgées mais sans que le législateur n'en ait défini les contours juridiques. Il appartiendra donc au pouvoir réglementaire de le faire. Cette définition sera d'autant plus importante car elle permettra d'obtenir le forfait pour l'habitat inclusif ouvert qu'aux personnes âgées en perte d'autonomie. Un décret et un arrêté devront paraître également dans les prochaines semaines.

Au-delà de ces nouveaux modes d'habitat, des nouvelles compétences ont été consacrées par le législateur pour les organismes Hlm, facilitant ainsi le développement de la *Silver économie*. Des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches en faveur des locataires personnes âgées pourront être mis en place. Cependant, cette activité devra répondre à des besoins non satisfaits ou insuffisamment satisfaits par le marché et être réalisée par une filiale ou avec une comptabilité distinguant son résultat de celui des activités du SIEG[15].

Certes, un nouvel élan a été donné (encore une fois) à la politique d'adaptation du logement en faveur des personnes âgées mais l'état du droit est toujours en pleine évolution. Les outils sont encore au stade de l'étude et seule la pratique pourra démontrer leur efficacité. ●

(1) Yves Gineste et Jacques Pelissier, « Humanitudes. Comprendre la vieillesse, prendre soin des hommes », Paris, 2007, Armand Collin, p. 60.
(2) Loi n° 2015-1776 relative à l'adaptation de la société au vieillissement de la population (dite « ASV ») du 28 décembre 2015.
(3) Loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « ÉLAN ») du 23 novembre 2018.
(4) Plusieurs écrits littéraires démontrent en effet que lorsque les Grecs avaient une espérance de vie oscillant entre 60 et 70 ans, les Romains avaient une espérance de vie moyenne de 40 ans. Outre ces écrits littéraires, qui peuvent parfois relever plus de la mythologie que de la science, des études scientifiques du XXIe siècle auraient démontré que l'espérance de vie à cette époque, pour les Grecs ou les Romains, étaient de 40,2 ans pour les hommes et 30,7 ans pour les femmes (étude de l'anthropologue américain J.-L. Angel).
(5) Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources.
(6) Muriel Boulmier, « Arrêtez de nous prendre pour des vieux ! Coup de gueule contre 10 idées reçues sur le vieillissement », Balland, 2013, p. 19.
(7) www.echangerhabiter.fr.
(8) Loi ASV du 28 décembre 2015.
(9) Article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
(10) Pour aller plus loin, cf. article « Modification de la chose louée en cours du bail », Actualités Habitat n° 1090 du 30 novembre 2018.
(11) Il s'agit ici d'une simple information et non d'une autorisation donnée par le bailleur.
(12) Article 117 de la loi ÉLAN – art. L. 118-1 du CASF, art. L. 631-17 à -19 du CCH et L. 442-8-1 du CCH.
(13) Article L. 442-8-1 du CCH.
(14) Article 129 de la loi ÉLAN, art. L. 281-1 à L. 281-4, L. 149-1, L. 14-10-4, L. 233-1-1, L. 233-3-1 et L. 233-4 du CASF.
(15) Il s'agit des Services d'intérêt économique général – pour aller plus loin, cf. « Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG ».

Thèmes : Lois de portée générale - ÉLAN - Gestion locative.

Contact : Julie Molla, Conseiller juridique, Direction juridique et fiscale - Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél. : ush-djef@union-habitat.org

© Reims Habitat

Résidence intergénérationnelle à Cormicy (51) réalisée par Reims Habitat, avec des logements réservés aux seniors en rez-de-chaussée et aux familles à l'étage.

Semaine de l'innovation Hlm

7e édition

1er au 9 juin

www.semainehlm.fr

@semainehlm

#semainehlm

HLM 90 ANS D'ARCHITECTURE HUMAINE

photo et installation Pascal COLRAT et Mélina FAGET

Partenaires officiels de la Semaine de l'innovation Hlm

LA POSTE

LA BANQUE POSTALE

ASSOCIATION QUALITEL POUR LA QUALITÉ DU LOGIMENT

GRDF GAZ RÉSEAU DISTRIBUTION FRANCE

Val'hor les professionnels du végétal

NQT POUR L'ÉGALITÉ VERS L'EMPLOI

Organisée par

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

LES HLM EN EXPOS
MUSÉE VIRTUEL DU LOGEMENT SOCIAL
A découvrir au Congrès Hlm
musee-hlm.fr
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble