

Actualités

# Habitat

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1186 | 15 avril 2023



## ERGONOMIE DANS LE LOGEMENT : SE PLIER EN QUATRE

L'actualité L'expérimentation « seconde vie des logements locatifs sociaux » est lancée | Le Mouvement Fédération des OPH : des projets plein les SAC | Innovation Démarche bas-carbone : leçon d'humilité chez 3F

# 83<sup>e</sup> CONGRÈS Hlm

de l'Union sociale  
pour l'habitat

3>5 OCT. 2023

·Nantes·



Programme et inscriptions sur :

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org) (rubrique Congrès)



L'UNION SOCIALE  
POUR L'HABITAT

Les Hlm, l'habitat en Mouvement

# Le congrès de toutes les énergies

**L**e 3 octobre prochain s'ouvrira à Nantes le 83<sup>e</sup> congrès du Mouvement Hlm. Celui qui s'impose chaque année comme le plus important événement professionnel itinérant de notre pays est l'occasion de porter haut la parole de notre secteur, de montrer nos savoir-faire, d'interroger nos processus de gestion et de production et d'explorer nos grandes innovations.

Pour cette édition, le thème n'a pas été long à déterminer. Il nous a percutés. *Toutes nos énergies pour le logement* : c'est bien entendu la réponse volontariste que nous avons voulu donner à la crise des énergies qui a bousculé les organismes et des centaines de milliers de ménages ces derniers mois. C'est aussi un engagement pour la transition écologique de notre secteur. Cette transition, inscrite à présent dans la loi, est une formidable opportunité pour transformer nos façons de construire, de rénover, de consommer et de produire de l'urbanité.

Ce défi immense d'adapter notre patrimoine et nos usages à la crise

climatique et sociale met d'ores et déjà en mouvement la totalité des acteurs de ce congrès. Industriels de H'Expo, responsables politiques, partenaires institutionnels et financiers, organismes de logement social, associations, membres des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat : nous voulons réussir ensemble cette nouvelle grande transformation économique, technique, juridique, financière et sociale.

Les organismes Hlm sont naturellement des spécialistes du temps long, de l'intérêt général et de la responsabilité sociale et environnementale. Pour aborder ce nouveau défi, ils attendent des pouvoirs publics un encadrement législatif stable et pertinent et des modalités de financement à la hauteur des enjeux. Ces crises ne nous autorisent plus à nous satisfaire d'expérimentations sans lendemain. Le temps est à la massification des réponses sur-mesure. C'est ce que nous démontrerons par notre engagement collectif lors de ce congrès qui s'annonce, encore une fois, comme un moment incontournable de travail et de convivialité. ●



**EMMANUELLE COSSE**  
Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

**« Le défi immense d'adapter notre patrimoine et nos usages à la crise climatique et sociale met d'ores et déjà en mouvement la totalité des acteurs de ce congrès. »**

Toutes  
nos  
énergies  
pour le  
logement

Constructions Industrielles - Promotion immobilière / Énergie /  
Industrie – Equipements / Informatique & Plateformes de services numériques /  
Audit – Conseil -Formation / Institutionnel -Bancaire – Assurance – Mutuelle

► Ils sont déjà présents en tant qu'exposant dans ses secteurs pour l'édition 2023 :

KEL FONCIER, GENTE MEUBLES, PANASONIC, INTRATONE, HOMIWO, LORE, SMABTP, TRANS'ACTIF, LORILLARD, ACTIVINNOV, YOUDOC, ZENPARK, TT -ENVIRONNEMENT, M2E, SMAC, ISTA, EXPLORE, BPCE SA, TERIDEAL, ALTYN, LEON GROSSE, HORIZAL, GROUPE OCEA, FRANCE EDL-EDLPRO-CLAC, TGS FRANCE, GETRALINE, ACMIL MUTLOG, DRAG'EAU, VTI L'AIR VERT, CREDIT AGRICOLE, NEXELEC, BOUYGUES CONSTRUCTION, PERL, AGROB BUCHTAL, QUALIGAZ EVONIA, PROTIM, WAAT, SOWELL, UBLO, NEOVACOM, PRESTATERRER, MYRAL, SIXTAN HABITAT, GRDF, SEURLITE, NORA BY INTERFACE, ISH CONSEIL, SERENSIA, EUROMAC2, PROXISERVE, VAILLANT, DIERRE France, POUJOULAT, GROUPE SIGMA, WARYME PTI-DATI, MERCURI URVAL, SALVIA DEVELOPPEMENT, EDF, VALOCIME, SPIE BATIGNOLLES, NEOLIFE, MONLOGEMENT.AI, ISOHEMP, EQUITONE, DEMATHIEU BARD, MEDIATION, QUALITEL - NF HABITAT, ADEQUATION, ACTION LOGEMENT, LEGENDRE, HOUSSARD MOBILIER SAS, COMELIT France, IRON MOUNTAIN, MAISON DE MARIANNE, BANQUE DES TERRITOIRES, ARCELORMITTAL CONSTRUCTION FRANCE, ALTAREA, JELD-WEN, ENGIE, KPMG, DELPHIS DELCOOP, MAF, SOPRA STERIA, ELM.LEBLANC BOSCH, SOLARLUX, QUADRAL, IDHRA, QUADRAL SAS, NIRIO, URMET FRANCE YOKIS, ATLANTIC, CHAFFOTEAUX, GITES, VIERSPIEREN, FIDEXI, ENOGRID, CHALLANCIN CPS, RABOT DUTILLEUL, IMANAGING DOCUMENT, ISERBA, CREDIT COOPERATIF, SCEPIA, SOFRATEL CAT, NEXITU, TDF, ROCKWOOL, KEEPEO, BAUMIT, ATAX CONSULTANTS, KONE, AAREON France, UBBINK France, EUROPEAN HOMES, ICADE PROMOTION, GESPROJET, SOONE, SANSWISS, LOGISTA HOMETECH, CREDIT MUTUEL, NOVAMAP, COBATY, ARKEA BANQUE E-I, ACG-SYNERGIES, OGGA, JAMES HARDIE, FINIMETAL, PRICEHUBBLE, PANDAT FINANCE, ROTH France, CAREA, ENEDIS, GROUPE VYV, WEBER, BORNE RECHARGE SERVICE, PARTEMIE, IRIS France, GCC, HELLIO, VINCI CONSTRUCTION, ACORUS, MONDIAL RELAY, CHAPEE-DE-DIETRICH, CELLANCE, RECIPRO-CITE, KALIOLOG, JEFECO, STELLIANT, KIT VULCAIN INDUSTRIES, EIFFAGE CONSTRUCTION, MEILLER AUFZUGTUEREN, MODERNA – NEOVA, STO, BETTE, CONSUEL, MYJUGAAD, E.LECLERC ENERGIES – SIPLEC, VINCI IMMOBILIER, GIP SNE, GOUPE EDICAD, VALOCELL, MAINE FERMETURES, ACCOPLAS, BIMER SERVICES, HEIDELBERG MATERIALS, AREF, LA POSTE GROUPE, NORALSY, LACROIX, VIMAR, BUREAU VERITAS, SFR, AATIKO CONSEILS, ROCKPANEL, BATISANTE, RAIRES MONTRIEUX, PAPERNEST, GROHE, MAJUSKULE, FLATSY, BOUYGUES TELECOM, ORDRE DES ARCHITECTES, ATOUT HABITAT, MARBERICH, LA BANQUE POSTALE, PROMOTELEC, DELPHIS, CDC HABITAT, ARCHE, CITYA IMMOBILIER, SNEXI, SCET, DALKIA, SAUNIER DUVAL, KEEPEN, HABITAT EN REGION

liste arrêtée à la date du 27/03/23

► Retrouvez toutes les informations utiles en consultant notre site :  
[www.union-habitat.org/congres](http://www.union-habitat.org/congres)





#24

#21

#25

**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. **Directrice de publication:** Marianne Louis. **Rédactrice en chef:** Valérie Liquet. **Rédactrices:** Diane Valranges, Magali Tran. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Magali Tran. **Collaboration:** Isabelle Costa, Ève Jouannais. **Experts USH:** Thierry Asselin, Christophe Canu, Gaëlle Lecouédic. **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. **Abonnements:** 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Couverture:** Gavrinis. **Photo de couverture:** © Shutterstock. **Portrait E. Cosse:** © M. Farhat/USH. **Photos du sommaire:** © J. Renard/Ville de Vitry-sur-Seine, Alfi, Groupe 3F. **Publicités:** pages 4, 16 et 17. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

**TARIFS 2023 (PRIX TTC)**

**Abonnement sur un an: 22 numéros**

|                        | version papier | papier + 3 web |
|------------------------|----------------|----------------|
| • Organismes adhérents | 361 €          | 406 €          |
| • Autres abonnés       | 501 €          | 534 €          |

Prix au numéro: 22 €.

Paiement sur facture uniquement.

**Abonnement sur deux ans (papier + 3 web):**

- Organismes adhérents: 708 €
- Autres abonnés: 960 €



**01 ÉDITORIAL**

Édito d'Emmanuelle Cosse

**06 L'ACTUALITÉ**

• Réhabilitation lourde : l'expérimentation « seconde vie des logements locatifs sociaux » est lancée • Réchauffement climatique : des choix « décisifs » au cours des prochaines années • NPNRU : une année 2022 marquée par l'accélération de l'engagement opérationnel et financier • Financement : no stress à la Caisse • Note de conjoncture sur les agréments de logements locatifs sociaux

**11 FOCUS**

Interview de Véronique Velez (DMOP, USH) : « Les manières d'occuper les espaces dans la sphère privée se modifient de plus en plus vite » (SIA Habitat, Vilogia, Pas-de-Calais Habitat, Val Touraine Habitat)

**13 LE MOUVEMENT**

• HTC : création du club Agir'ALS sur l'assurance et la gestion des risques (SIP, Vivest, Morbihan Habitat, Habitat Sud Atlantic, Haute-Savoie Habitat) • Nomination à l'USH Centre-Val-de-Loire • Fédération des OPH : des projets plein les SAC (Le Point Commun, Uniter, Habitat Pays Basque Adour Béarn, Ideliens, Orvitis, Habitat Réuni, Habitat en Région) • Regroupement : l'Ancois fait le point

**18 DIRECT HLM**

Les stratégies, initiatives et projets des organismes : Ophéa, Loire Habitat, Est Métropole Habitat, Territoire & Habitat Normand, Groupe des Chalets - Nomination chez Partenord Habitat

**20 SOCIAL**

• Femmes victimes de violence : un mur de l'égalité à travers le Bordelais (Domofrance) - Des solutions d'hébergement et de logement coordonnées (Silène, Habitat 44, CISN-Résidence Locative) - Une résidence mêlant hébergement d'urgence et pension de famille (Vilogia) • Précarité énergétique : les voyants sont au rouge • Logement d'abord : l'hôtel de la gare de Caen devient une pension de famille (Partélios Habitat)

**23 TERRITOIRES**

• Différenciation territoriale : le logement abordable est-il social ? • Quartiers prioritaires : c'est encore loin, « Quartiers 2030 » ? • Île-de-France : un Forum pour les habitants (Valdevy, Valophis, Logirep, Batigère)

**25 INNOVATION**

Démarche bas-carbone : leçon d'humilité chez 3F

**27 MAÎTRISE D'OUVRAGE**

• À Nanterre, les tours Nuage se pareront d'inox (Nanterre Coop' Habitat, Hauts-de-Seine Habitat) • Habitat inclusif : onze appartements existants adaptés pour reloger des locataires seniors (France Loire) • Construction durable : Erilia vise le label Biosourcé niveau 2 • Économie circulaire : Paris Habitat teste sa plateforme interne de réemploi • Requalification : le Clos Saint-Vincent fonctionnera à l'énergie hydroélectrique (Auvergne Habitat) • Hors-site : un objectif de 720 maisons en bois (Podeliha, Maine-et-Loire Habitat) • Réhabilitation : fin de chantier pour une cité de 510 logements (Vilogia)

**30 DROIT ET FISCALITÉ**

Accession sociale à la propriété : vos questions... et nos réponses (1<sup>ère</sup> partie)

# L'efficacité énergétique au service des bailleurs sociaux

- + Études d'opportunités de rénovation énergétique et audit sur votre patrimoine
- + Solutions d'énergie renouvelable
- + Ingénierie financière (préconisation, calcul des aides)
- + Valorisation et réalisation des travaux
- + Versement des aides
- + Signataire chartes Coup de pouce

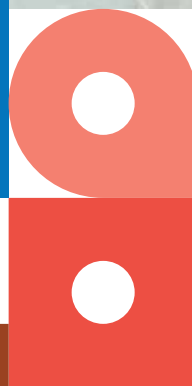
**RGE**



**Votre  
énergie  
a de l'impact  
hellio**



[lmahoudeau@hellio.com](mailto:lmahoudeau@hellio.com)  
[logementsocial.hellio.com](http://logementsocial.hellio.com)







**Fresque.** À Saint-Priest-en-Jarez (42), les locataires de la résidence Le Grain d'Orge, destinée aux personnes âgées, ont eux-mêmes dessiné la fresque sur les murs de la salle commune, accompagnés par une animatrice de la société Coli'brille. Ils ont participé au choix de l'illustration et à sa réalisation sur tablette. Le projet, présenté par le gestionnaire de la résidence, ABC Services, sera achevé début avril. Il a été retenu et financé à hauteur de 10 000 € par le Conseil départemental dans le cadre d'un appel à candidatures. Le complément de 2 000 € a été versé par Loire Habitat, propriétaire de la résidence. ●

## RÉHABILITATION LOURDE

# L'expérimentation « seconde vie des logements locatifs sociaux » est lancée

**Le Fnap a ouvert une enveloppe de 15 M€ pour l'appel à projets visant à expérimenter la "Seconde vie" un nouveau dispositif de réhabilitation lourde des logements locatifs sociaux. Si elle s'adresse pour l'instant aux seules étiquettes F et G, avec un nombre d'opérations réduites, l'expérimentation a pour but de pérenniser le dispositif dès 2024, enrichi en fonction du retour d'expériences des organismes... et pas seulement ceux qui y participent.**

**A** l'initiative de l'USH et de la Caisse des dépôts, un nouveau dispositif de rénovation performante des logements locatifs sociaux va voir le jour. Baptisé "Seconde vie", il permettra de redonner aux immeubles existants un cycle de vie supplémentaire de plus de 40 ans, avec des caractéristiques équivalentes à celles du neuf, en dépassant la seule dimension énergétique. L'objectif des travaux est également d'améliorer la qualité de vie des locataires, voire dans certains cas de restructurer la typologie des logements afin de répondre à l'évolution des demandes sur les territoires.

Pour lancer cette démarche, l'État et le Fonds national des aides à la pierre (Fnap) ont décidé de financer une expérimentation en 2023, à hauteur de 15 M€, à destination de bailleurs sociaux volontaires, pour environ 900 logements, via un appel à projets lancé mi-mars. « Cette enveloppe est assez faible au regard du montant de travaux. Il est impératif de démontrer à l'administration qu'il y a une attente forte de la part des organismes de logement social pour que ce dispositif soit pérennisé. Avoir un nombre de candidatures important y contribue »,

insiste Jérémy Ferrari, responsable du département Transition & résilience à l'USH.

## La rénovation énergétique, mais pas seulement

Les opérations éligibles à l'expérimentation doivent concerner des bâtiments de plus de 40 ans, comprenant de 1 à 100 logements, individuels ou collectifs, et répondre à des exigences à la fois environnementales, d'adaptation de l'offre sociale lorsque cela est nécessaire et conformes à la législation sur l'accessibilité.

Ce dispositif vise pour l'instant uniquement les logements les plus énergivores (F ou G) qui, après travaux, atteindront un DPE A ou B. L'objectif de l'USH, à terme, est de l'élargir à d'autres étiquettes, ce que le financement de l'expérimentation par le Fnap ne permettait pas : les subventions sont issues d'un reliquat de l'enveloppe construction 2022 non consommée et doivent s'inscrire dans le cadre de la loi Climat et résilience.

Le DPE de l'opération (avant/après travaux) peut être individuel ou collectif et l'ancienne et la nouvelle méthode sont toutes deux acceptées (avant travaux). Un

audit énergétique devra être présenté, sur la base de la méthode TH-C-E-Ex ou 3CL DPE 2021, indiquant la performance visée.

Les travaux de rénovation énergétique permettront d'atteindre un niveau équivalent au label BBC rénovation pour la performance de l'isolation et intégreront *a minima* l'étude des postes de travaux de l'isolation des murs, des planchers bas et de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, la production de froid et les interfaces associées. Les chaudières ou systèmes de production d'eau chaude sanitaire alimentés majoritairement par énergies fossiles dans les périmètres de déploiement prioritaires d'un réseau de chaleur devront être déposés, comme ceux fonctionnant au fioul sur l'ensemble du territoire national<sup>(6)</sup>. Des protections solaires extérieures sur les baies vitrées des pièces de vie et des chambres seront installées pour améliorer le confort d'été. Au-delà, l'USH recommande également, lorsque c'est possible, d'inclure à l'opération présentée la mise en place de rafraîchissement naturel et/ou de renaturation. Un test d'étanchéité à l'air du bâti inférieur ou égal à 1,20 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup> doit également avoir lieu pour valider la conformité des travaux.

## Des critères prioritaires

Pour s'assurer de l'adéquation de l'offre de logement avec la demande sociale, le porteur de l'opération fournira une note d'analyse des écarts observés entre la répartition des logements par typologies dans l'immeuble, et celles souhaitées par les demandeurs de logements sociaux du territoire. En cas d'écart significatif, il pourra produire une étude de faisabilité de transformation de la typologie des logements. Pour la DHUP, ce critère de cohérence est particulièrement important. Mais il n'est pas le seul. D'autres critères seront jugés prioritaires : les opérations améliorant la qualité de vie et d'usage du bâtiment (extérieurs, parties communes et logement), celles vertueuses d'un point de vue environnemental (sobriété des travaux avec réemploi et économie circulaire, sobriété d'usage avec les EnR, l'ins-

## Quelles pièces justificatives ?

Les candidatures des organismes intéressés doivent comporter les pièces justificatives suivantes : une fiche descriptive de l'opération mentionnant son identification, ses caractéristiques techniques (dont DPE et audit énergétique avant travaux), la nature et le coût des travaux et tout élément complémentaire de nature à favoriser la compréhension du projet et son adéquation aux critères d'éligibilité et de priorisation du cahier des charges, l'échéancier et le plan de financement prévisionnel, et le calendrier prévisionnel de la concertation avec les locataires pour les immeubles occupés. ●



À Rennes, Espacil Habitat engage une opération Seconde vie dans le quartier QPV de Villejean, sur deux résidences comprenant 165 logements. Seules les structures porteuses seront conservées. ➔

tallation de pré-équipements d'IRVE, une offre de stationnement pour les mobilités douces...), et la volonté d'avoir au moins un lauréat en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI). L'USH recommande par ailleurs d'ajouter, le cas échéant, dans son dossier de candidature, les études sur la structure, la qualité d'usage, l'acoustique, l'adaptation au vieillissement et au changement climatique et la biodiversité.

Enfin, si le coût des travaux est égal ou supérieur à 80 % de la valeur vénale du bâtiment, des travaux d'accessibilité devront aussi être entrepris.

Parmi les autres critères d'éligibilité, les travaux ne doivent pas avoir débuté, sauf dérogation du service instructeur, et l'ordre de service doit démarrer en 2023 ou 2024, pour des travaux réalisés sous deux ans avec possibilité de prorogation d'une année.

L'expérimentation est ouverte aux opérations situées sur l'ensemble du territoire métropolitain (dont la Corse), en zone tendue et détendue et en QPV.

Les logements concernés ayant, généralement, des niveaux de loyers plutôt bas (de type HLMO), une évolution des loyers est possible, en concertation avec les locataires. Comme pour toute opération de réhabilitation, le droit commun s'applique. Il est donc possible de mobiliser une 3<sup>e</sup> ligne de quittance pour équilibrer l'opération, et de mettre en place, sous réserve d'un accord rapide de la DDT, un dispositif de déconventionnement-reconventionnement ou une Nouvelle politique des loyers (NPL).

### Des financements complémentaires

Selon les opérations, la subvention moyenne du Fnap s'élèvera à 16 650 € par logement, avec un plafond fixé à 23 000 €. Cette subvention a pour objectif d'approcher l'apport de l'exonération de TFPB pendant 25 ans dans le cadre de l'expérimentation, en attendant sa pérennisation.



© Espacil Habitat

En complément, la Banque des Territoires proposera très prochainement une offre de prêts adaptés à ce type d'opérations. D'une part, des prêts similaires à ceux dédiés à la production neuve, qui devraient offrir une maturité de 40 ans, être indexés sur le Livret A, et dont le taux devrait être lié au prêt d'origine ou aux loyers effectivement pratiqués (PLAI, PLUS, PLS). D'autre part, l'éco-prêt nouveau montant au plafond de 33 000 € par logement, avec une durée de 30 ans (sur la base du taux à 25 ans). Les réhabilitations déjà financées par l'Anru au titre du PNRU 1 ou du NPNRU ne pourront pas être subventionnées par le Fnap. Cependant, des négociations sont en cours pour ouvrir les prêts Seconde vie de la Banque des Territoires à ces opérations.

### Dépôt des candidatures avant le 23 mai

Les candidatures des organismes intéressés doivent être adressées aux services instructeurs spécifiques à chaque territoire (Dreal, DDT...) avant le 23 mai 2023. Les organismes retenus seront prévenus dans le courant du mois de juin. Ils devront alors justifier de l'équilibre financier de l'opération et du résultat de la concertation avec les locataires.

Un groupe de travail dédié, mis en place par l'USH et la Caisse des dépôts, assurera le suivi de l'expérimentation, dans le but de consolider l'argumentaire du Mouvement Hlm pour pérenniser le dispositif. Il donnera lieu à un retour d'expériences des opérations lauréates engagées avant la fin de l'année 2023, incluant les remontées des bailleurs candidats dont l'opération n'aurait pas été retenue et celles des bailleurs ayant réalisé des opérations Seconde vie non-éligibles au cahier des charges (notamment en NPNRU).

Au-delà de l'expérimentation, l'USH invite les bailleurs ayant des projets emblématiques qui ne pourraient pas y participer en raison de leur étiquette à le faire savoir à leur délégataire. L'idée étant d'obtenir un élargissement des conditions d'accès au dispositif Seconde vie lors de sa généralisation, dans le cadre du projet de loi de Finances pour 2024. ● D.V.

**Pour en savoir plus :** Le cahier des charges de l'appel à projets est disponible sur le Centre de ressources en ligne de l'USH (rubrique économie du logement).

(1) Une PAC hybride utilisant un appoint gaz est acceptée.

## En bref

**Fin de trêve.** Le 31 mars, jour de la fin de la trêve hivernale, Olivier Klein a adressé un courrier aux préfets anticipant une instruction du Dihal (Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement), leur rappelant que « dans la mesure du possible, toute expulsion qui serait rendue irrémédiable doit être accompagnée d'une proposition d'hébergement » et pour que « soient particulièrement pris en compte les locataires dont la situation est la plus vulnérable : les familles avec enfants mineurs et en bas âge, les personnes âgées de plus de 65 ans et les personnes souffrant de maladies chroniques ».

**Eau.** Emmanuel Macron a présenté le 30 mars un plan contenant 53 mesures pour une gestion résiliente et concertée de l'eau. Un plan de sobriété de l'eau sera établi pour toutes les filières économiques avec un objectif de réduction de 10 % de l'eau prélevée d'ici 2030. Pour les bâtiments neufs, des travaux sont engagés afin de réduire la consommation d'eau à horizon 2024. À noter : le plan entend favoriser le développement de 1 000 projets de réutilisation des eaux non conventionnelles d'ici 2027, qui concerneront certains usages domestiques. Le préfet de département est désigné comme guichet unique pour les dépôts de dossiers.

**DPE.** Dans le cadre de l'accompagnement de la réforme de 2021 et de la feuille de route mise en place à l'été 2022 visant à améliorer la qualité de réalisation des DPE, Olivier Klein a annoncé le 4 avril que l'arrêté encadrant la certification des diagnostiqueurs serait modifié d'ici cet été en vue de : renforcer la formation initiale et continue ; homogénéiser le contenu et les modalités des examens ; renforcer les contrôles sur ouvrage et les surveillances documentaires ; homogénéiser les pratiques des organismes de certification. Le ministre a également annoncé l'ouverture d'une courte formation en ligne (Mooc) aux diagnostiqueurs. ●

## Réchauffement climatique

### Des choix « décisifs » au cours des prochaines années



© Shutterstock

**I**l n'est pas encore trop tard... mais des mesures d'urgence s'imposent. Voilà en substance l'inlassable message qu'adresse encore une fois le Giec (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) aux dirigeants de la planète dans son rapport de synthèse, le dernier volet du 6<sup>e</sup> Rapport d'évaluation<sup>(1)</sup>, publié le 20 mars et voté la veille par les 195 gouvernements membres de l'organisation. Il fait suite au 5<sup>e</sup> Rapport d'évaluation publié en 2014, principal fondement scientifique de l'Accord de Paris ; un accord qui avait entériné de limiter le réchauffement à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels, mais qui ne sera pas tenable « sans une réduction radicale, rapide et durable des émissions de gaz à effet de serre dans tous les secteurs (...), de près de 50 % d'ici 2030 », annoncent les scientifiques. Et si les politiques en place fin 2020 perduraient, alors il faudrait plutôt tabler sur un réchauffement global de 2,4 à 3,5°C, estiment-ils.

Au rythme actuel, le niveau de +1,5°C sera atteint au début des années 2030, quels que soient les efforts désormais réalisés. Et les impacts du changement climatique vont s'aggraver, prévoient les scientifiques, qui anticipent « une intensification des vagues de chaleur, des précipitations abondantes et d'autres phénomènes météorologiques extrêmes (qui) augmentent encore les risques pour la

Les phénomènes météorologiques extrêmes vont s'intensifier, alerte encore le dernier rapport du Giec.

santé humaine et les écosystèmes », et une aggravation de l'insécurité alimentaire et de l'approvisionnement en eau.

Le Giec souligne que plusieurs solutions réalistes et efficaces pour réduire ces émissions et nous adapter au changement climatique d'origine humaine sont « à portée de main », par exemple l'électrification des usages à partir d'électricité bas-carbone, la baisse de la demande en énergie et en matériaux qui, selon lui, pourrait être réduite de 45 % d'ici 2050. Ou encore favoriser les mobilités actives et les formes urbaines compactes, rapprocher les lieux de travail des logements, prendre en compte les risques du changement climatique dès la conception et la planification des villes...

Ce rapport d'évaluation servira de base scientifique pour le premier bilan mondial de l'Accord de Paris, qui aura lieu à la COP28 à Dubaï, à la fin de l'année. ● D.V.

(1) Ce rapport d'évaluation fait la synthèse de trois volumes publiés en août 2021, février et août 2022.



## **NPNRU**

# Une année 2022 marquée par l'accélération de l'engagement opérationnel et financier

Lors de son conseil d'administration du 14 mars 2023, l'Anru a indiqué qu'à fin 2022, plus de 13,5 Md€ de concours financiers avaient été alloués à des projets portant sur 451 QPV. Sur le volet habitat, les projets contractualisés à date permettront de soutenir la réhabilitation de 113 000 logements sociaux ; la résidentialisation de 122 000 logements ; la construction de 69 400 logements sociaux, en compensation de 85 000 démolitions<sup>(1)</sup>.

L'année 2022 se caractérise par une accélération de l'engagement opérationnel et financier des projets, avec des chantiers entamés dans plus de 416 quartiers. Au niveau national, entre 40 % et 55 % des opérations habitat ont été engagées. Cet avancement s'est traduit par un engagement de 1,4 Md€ de subventions et un

volume de paiement de 521 M€ sur l'exercice 2022. Concernant la reconstitution de l'offre de logements démolis, 10 400 logements ont été engagés sur l'exercice 2022, soit plus de 25 000 logements en cumulé depuis 2017.

Pour la poursuite du déploiement des projets, l'USH soulève plusieurs points de vigilance. Le premier concerne le financement du NPNRU. Compte tenu de l'accélération des décaissements de l'agence, les contributions des partenaires financeurs (et notamment celles d'Action Logement et de l'État) devront être amplifiées entre 2024 et 2027 pour permettre à l'Anru d'honorer ses engagements. Le second porte sur l'ampleur de la reconstitution de l'offre : 58 000 logements doivent être engagés avant 2026, avec un objectif fixé à 18 300 pour 2023. Par ailleurs,



Un quartier Anru à Grenoble.

© C. Cleutat

compte tenu de la diminution de la production et de la baisse de la mobilité dans le parc, les opérations de relogement des habitants sont particulièrement difficiles, notamment dans les zones les plus tendues d'Île-de-France et de Paca, et pourraient obérer le calendrier de réalisation des projets. Enfin, se pose la question du maintien de l'ambition des projets dans un contexte d'inflation et de hausse des taux d'intérêt.

À noter que l'Anru a confirmé

que la démarche "Quartiers résilients" initiée en 2022 (lire AH 1174) concernera tous les quartiers qu'elle soutient, avec un financement "renforcé" pour 50 d'entre eux, dont la liste sera dévoilée dans le courant de l'année 2023. Ceux-là se partageront une enveloppe dédiée de 100 M€. ● T.A.

(1) La différence résulte des spécificités des territoires détendus et de l'Outre-mer (financé par la ligne budgétaire unique/LBU).

## **Financement**

### No stress à la Caisse

Lors de la présentation des résultats 2022 du groupe Caisse des dépôts, le 23 mars, son directeur général, Éric Lombard, a exprimé une petite déception : « Nous devrions construire plus de 100 000 logements sociaux par an, or nous sommes très en deçà ». La faute, estime-t-il, au manque de ressources financières des collectivités pour bâtir les équipements publics qui vont avec l'arrivée de nouvelles populations, aux contraintes environnementales résultant du ZAN, de la hausse des coûts de construction... et naturellement à l'augmentation de 0,5 % à 3 % en un an du taux du Livret A qui alourdit les charges d'intérêt des organismes de logement social. Mais rien d'alarmant, à écouter Éric Lombard. Le "bouclier financier" annoncé par le gouvernement le 14 février (lire AH 1183) et mis en place par la Banque des Territoires devrait jouer son rôle, et notamment contrer l'effet ciseaux de 2023-2024 provoqué par le choc inflationniste et la hausse des charges financières d'une part, et le plafonnement des loyers d'autre part.

D'ailleurs, Kosta Kastrinidis, directeur des

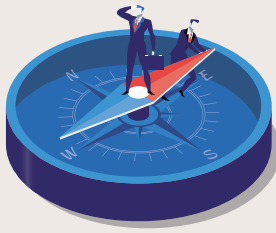
Prêts, ne constate pas de "chute" des prêts à la production Hlm depuis le début de l'année 2023 : 2,7 Md€ de prêts ont été signés, soit le même niveau qu'en 2022. Cette année-là, la Banque des Territoires a prêté au total 11,5 Md€ aux bailleurs sociaux (11,75 Md€ en 2021).

Il n'y aurait pas non plus à s'inquiéter à la perspective que le Livret A finance des réacteurs nucléaires : « Cela ne représenterait qu'une petite partie de ce que nous allouons chaque année au logement social », a assuré Éric Lombard, pour qui « la construction de logements sociaux demeure notre priorité centrale, avec leur rénovation et celle des bâtiments publics ». « Le contexte actuel ne doit pas pénaliser les investissements, c'est le message fort que nous portons auprès des bailleurs sociaux », a déclaré Kosta Kastrinidis, même si nous pouvons constater un début de ralentissement chez certains organismes ». Rappelant que « le secteur a reconstitué 111 Md€ de fonds propres en 5 ans » et que « la trésorerie est passée de 5 à 15 Md€ », il invite à « poursuivre l'effort d'investissement ». ● V.L.

## **En bref**

**ÉcoQuartier.** Le référentiel ÉcoQuartier a été renouvelé pour intégrer l'objectif ZAN, la RE 2020, la loi d'orientation des mobilités (LOM) et les objectifs pérennisés de mixité sociale de la loi SRU. Pour bénéficier de la labellisation, les porteurs de projets (collectivités, EPCI, EPA, aménageurs, bailleurs, collectifs ou associations de citoyens...) doivent candidater en ligne, avant le 12 mai, sur [www.ecoquartiers.logement.gouv.fr](http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr).

**Loyers.** L'Ancois constate, dans une étude publiée fin mars sur les dispositifs dérogatoires de fixation des loyers dans le parc social, « une faible appropriation par les OLS du fait d'un bénéfice incertain, potentiellement limité et à long terme ». Seuls 2 % des OLS auraient mis en place un tel dispositif et 8 % y réfléchissent. Les objectifs recherchés viseraient moins à favoriser la mixité sociale que répondre à des problématiques de vacance ou de réhabilitation. ●



## Indices et indicateurs

### IPC<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice des prix à la consommation en février 2023 :

- + 1 % comparé à janvier 2023 ;
- + 6,3 % comparé à février 2022.

### IRL<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice de référence des loyers au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 :

- + 0,7 % comparé au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 ;
- + 3,5 % comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 (avec plafonnement à 3,5 % en Métropole).

### ICC<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice au coût de la construction au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 :

- + 0,7 % comparé au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 ;
- + 8,8 % comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

### IPEA<sup>(1)</sup> - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 :

- + 2 % comparé au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 ;
- + 10,8 % comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

### À fin février 2022 :

- 462 600 permis de construire<sup>(2)</sup> délivrés sur les douze derniers mois (-5 % sur un an) ;
- 367 200 mises en chantier<sup>(2)</sup> sur les douze derniers mois (-6,4 % sur un an).

### Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin février 2023<sup>(3)</sup> :

- 529,1 Md€ ;
- En hausse de 8,20 Md€ comparé à fin janvier 2022 ;
- En hausse de 49,2 Md€ sur un an.

(1) Source Insee.

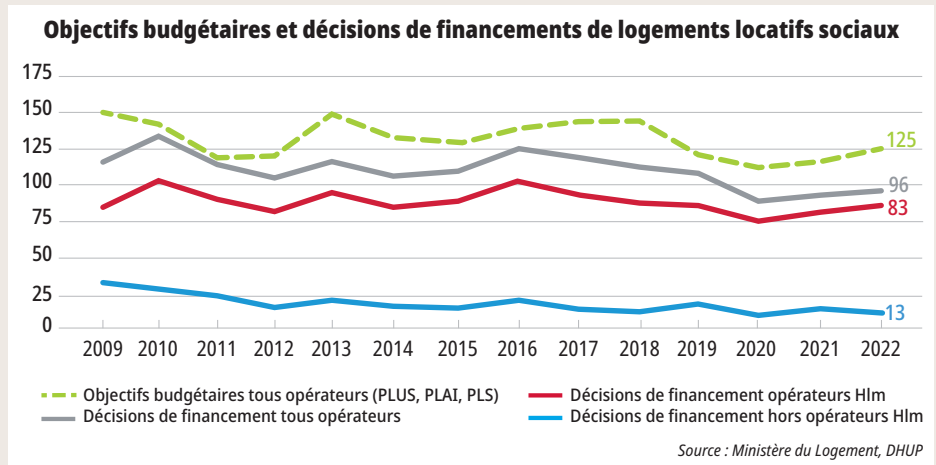
(2) Sources SDES, Ministère.

(3) Source CDC.

## NOTE DE CONJONCTURE

### Le focus du mois

## Les agréments de logements locatifs sociaux réalisés en 2022 et ceux programmés pour 2023



### Seulement 95 700 logements agréés en 2022 dont 83 200 pour les opérateurs Hlm

Le nombre d'agréments en 2022 (hors Anru hors Outre-mer), 95 700, affiche une hausse symbolique de 1 % par rapport à 2021, mais reste à un niveau historiquement faible, ne retrouvant pas celui d'avant la crise sanitaire. Le taux d'atteinte s'élève à 77 % de l'objectif fixé à 125 000 par le Fnapp (Fonds national des aides à la pierre) pour 2022. Par type de produit, les PLS se distinguent avec 97 % de l'objectif atteint, contre 73 % pour les PLUS et 68 % pour les PLAI.

Avec l'avancement du programme du NPNRU, les agréments réalisés au titre du renouvellement urbain s'établissent à 10 400 en 2022 soit près du double du niveau de 2021 (5 300).

Comme en 2022, les régions les plus tendues rencontrent le plus de difficultés à atteindre les objectifs de programmation (69 % en Île-de-France et 68 % en Paca), ce qui se reflète dans la baisse de la proportion des logements agréés dans les zones A et Abis. Dans ces territoires où se concentrent les emplois et les services, et où la demande de logement social est la plus forte, les opérations sont de plus en plus difficiles à lancer.

À noter que tous ces agréments ne se traduiront pas toujours par un logement. Une enquête mandatée par la DHUP, en cours d'actualisation, relève un taux de chute moyen d'environ 10 % pour les agréments des années 2012 à 2019.

### Objectif de production révisé à 110 000 logements pour 2023

La programmation 2023, validée par le conseil d'administration du Fnapp du 15 décembre 2022, ressort à 110 000 agréments, en baisse de 12 % par rapport à l'objectif 2022. Cette décision de diminution, qui a fait l'objet de débats lors du CA du Fnapp, entérine des objectifs plus proches des capacités de réalisation que les années précédentes et permet, à enveloppe budgétaire quasi-constante, d'augmenter les subventions unitaires de référence. À noter également, en 2023, la mise en place de l'enveloppe "sobriété foncière" de 45 M€ qui permet de majorer la subvention des opérations les plus vertueuses en la matière.

### 200 M€ dédiés à la rénovation énergétique

Pour rappel, le CA du Fnapp du 2 mars a décidé de mobiliser 200 M€ d'autorisations d'engagement antérieures affectées à la production et non consommées pour financer des rénovations énergétiques, dans la continuité du plan de relance 2021/2022 (lire AH 1184). Les subventions se concentrent sur les logements ayant une étiquette F ou G qui doivent être traités avant 2025 et 2028 respectivement. Une enveloppe de 185 M€ a été répartie par région en tenant compte des besoins exprimés. Une enveloppe de 15 M€ ne sera pas déléguée au niveau régional, mais affectée au financement d'une expérimentation relevant d'un appel à projets national pour des opérations Seconde vie (voir aussi p. 6). ●



## INTERVIEW

de Véronique Velez, responsable du département Innovation et prospective à la direction de la Maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales de l'USH

## ERGONOMIE : « LES MANIÈRES D'OCCUPER LES ESPACES DANS LA SPHÈRE PRIVÉE SE MODIFIENT DE PLUS EN PLUS VITE »

« Dans l'entrée, souvent petite, les occupants ont besoin de déposer et ranger beaucoup de choses : clés, vêtements, chaussures, sacs de courses, caddy, cartable, poussette, trottinette et parfois même un vélo », nous dit Véronique Velez qui pilote une étude sur l'adaptabilité des logements et l'ergonomie pour les occupants.

**L'**USH s'attaque aux nouveaux modes de vie, pour repenser les dimensions d'efficacité, de santé et de confort des habitants dans les projets de construction et de rénovation.

### Comment est venue l'idée de cette étude sur l'ergonomie des logements ?

L'USH a lancé cette étude pour inciter la maîtrise d'ouvrage Hlm à prendre en compte les besoins des habitants dans leur logement dès la phase de programmation, et à s'adapter aux modes de vie et aux usages, notamment pour trois publics cibles : les familles avec enfants, les jeunes et les personnes âgées.

Depuis plusieurs années, la priorité est donnée à la performance énergétique et à la réduction de l'empreinte carbone des logements, afin d'atteindre les objectifs de neutralité carbone en 2050, avec un focus sur les matériaux, les équipements et les vecteurs énergétiques bas-carbone. La réflexion sur l'adaptation des logements aux nouveaux modes de vie doit s'effectuer en parallèle. Avec le développement du numérique et l'arrivée des nouvelles générations, les manières d'occuper les espaces, dans la sphère privée, se modifient de plus en plus vite. La



© G. Robbe

cellule familiale évolue ainsi que les usages à l'intérieur du logement : le travail, les loisirs y pénètrent de plus en plus. Le salon peut être à la fois un espace de travail, un espace de rencontres et de festività, un coin loisir, un lieu d'activité physique.

### Quel a été le parti pris méthodologique ?

L'étude est copilotée par Paul Sarais, qui anime le thème de la qualité d'usage au sein de la direction de la Maîtrise d'ouvrage de l'USH. SIA Habitat, Vilogia et Pas-de-Calais Habitat, trois bailleurs des Hauts-de-France, ainsi que Val Touraine Habitat, ont permis de visiter une trentaine de logements sur quatre territoires, Lille, Arras, Douai et Tours, qui représentent

↳ Congrès Hlm 2022.

trois typologies urbaines : une agglomération rurale, deux agglomérations moyennes et une grande agglomération.

Un groupement pluridisciplinaire, composé d'un ergonome, un architecte et un sociologue, a d'abord réalisé des entretiens avec des collaborateurs des bailleurs et des représentants de locataires. Il a ensuite observé dans leur espace de vie une trentaine d'habitants, puis organisé 4 ateliers de *design thinking*<sup>(1)</sup> avec des locataires de tous âges et des salariés des organismes Hlm chargés de la gestion locative et du patrimoine.

Les ateliers ont été basés sur plusieurs profils représentatifs (lire l'encadré) :



**HTC**

**Création du club Agir'ALS sur l'assurance et la gestion des risques**

© AGIRALS



« **M**aitriser ses risques et ne plus les subir. C'est le slogan de la toute nouvelle association Agir'ALS (Association de gestion et d'information des risques et assurances du logement social) créée par HTC (Habitat et Territoires Conseil) et sa filiale conseil HTA (Habitat et Territoires Assurances), sur le modèle des clubs Habsis, Batim Club, HSV et Organisation et Management. Cinq organismes étaient présents à l'assemblée générale constitutive du 30 mars : la SIP (Société immobilière picarde), **Vivest, Morbihan Habitat, Habitat Sud Atlantic et Haute-Savoie Habitat** dont la manager de l'équipe Assurances au sein du pôle juridique, Sophie Barnier, a été élue présidente. Dans son discours de clôture, Sophie Barnier a identifié les 5 défis de l'association : la sinistralité, l'auto-assurance, les modes alternatifs d'assurances, le partage et le retour d'expérience. Pour les relever, Agir'ALS entend : promouvoir et développer les méthodes de management des risques et des assurances des organisations Hlm ; favoriser l'échange d'informations et d'expériences sur la gestion des sinistres ; conduire des études, des recherches, des conférences et une veille juridique ; piloter des actions de formation ; sensibiliser les pouvoirs publics ; valoriser la fonction au sein des organismes Hlm...

En 2023, Agir'ALS portera deux dossiers prioritaires : la convention IRSI (Indemnisation et recours

☛ Sophie Barnier (6<sup>e</sup> en partant de la gauche), première présidente d'Agir'ALS, entourée des participants présents à l'assemblée constitutive de l'association, le 30 mars 2023.

des sinistres d'immeuble) et ses dérives dans le logement social ; l'état du marché dommage aux biens en milieu Hlm. Et se réserve pour 2024 le chantier de l'assurance construction et le thème des risques émergents.

Le secrétariat général est tenu par les sociétés HTC et HTA. Pascal Lefèvre, directeur général de la première et président de la seconde, a exposé les enjeux assuranciers et financiers de maîtrise des risques, dans un contexte tendu caractérisé par « *des primes d'assurance Dommages aux biens en très forte augmentation et des montants de sinistres de plus en plus importants, mettant en péril les équilibres de la politique assurantielle avec un véritable enjeu financier* ». « *Pour les organismes, tout ce qui permet de faire état de ses risques et des politiques mises en œuvre pour les prévenir et les traiter devient un levier essentiel pour minimiser son risque assuranciel et ses coûts* », a renchéri Thierry Curt, directeur d'HTA. ● **V.L.**



**Info et adhésion :**

sebastien.tissot@habitat-territoires.com ;  
diane.curt@ht-assurances.com.

**En bref**

**Journées du patrimoine.** Dans le cadre de la prochaine édition des Journées du patrimoine, qui se déroulera les 16 et 17 septembre 2023, l'USH lance un appel à projets ciblant des opérations de réhabilitation de patrimoine ancien, des opérations remarquables situées en QPV, en cœur de ville ou en centre ancien... déjà livrées ou en projet. Un ouvrage est prévu, ainsi qu'une campagne sur les réseaux sociaux.

**Pour candidater :**  
anne.dechaumont@union-habitat.org.

**Archi citoyen.** L'Unfsa a ouvert les candidatures de la 22<sup>e</sup> édition du Prix d'architecture du Projet citoyen jusqu'au 31 août. Pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, une catégorie Hlm est proposée en partenariat avec l'USH avec une remise des prix programmée durant le prochain congrès Hlm, à Nantes. Alpes Isère Habitat (maître d'ouvrage) avait été récompensé en 2022 avec Atelier de la place, Silo architectes et Les Habiles, pour le projet Le Pré-Vert à Crolles (Isère). La Société Hlm de la Réunion (SHLMR) avait reçu, avec Co-Architectes, une mention spéciale, pour un projet de construction neuve situé dans le quartier prioritaire du Bois d'Olives à Saint-Pierre.

**Pour candidater :** ppc@unfsa.com

**Prix.** Le réseau Procvivis s'associe au salon Rent (*Real estate & new technologies*), qui se définit comme le « *leader de la proptech en Europe* », pour créer le prix de l'impact sociétal et environnemental (#PISE2023), à destination des start-ups immobilières et des exposants. Le prix sera remis durant le salon, qui se tiendra à Paris, les 8 et 9 novembre 2023. ●

**Nomination**

**USH Centre-Val-de-Loire**

© D. Depoorter



**Vincent Henneron**, directeur général de Valloire Habitat, a été élu, le 30 mars, à la présidence du conseil d'administration de l'USH Centre-Val-de-Loire pour une durée de trois ans. Durant sa carrière, débutée en 1991 chez Partenord Habitat, Vincent Henneron a occupé des postes dans toutes les familles Hlm : Roubaix Habitat, Sacicap Pierres et territoires de France, Vosgelis, Coop'Hlm Lorraine Vosges habitat... ●

**Agenda**

**55<sup>e</sup> Conférence d'Habitat et Francophonie**

• du 16 au 18 mai, Dakar

Après Versailles en octobre 2022 (lire AH 1178), le Réseau Habitat et Francophonie tiendra sa 55<sup>e</sup> conférence du 16 au 18 mai à Dakar, à l'invitation de ses membres sénégalais, la Banque de l'habitat du Sénégal, la Société nationale Hlm du Sénégal, la Sicap et la CDC Sénégal. Ces trois jours seront consacrés à la nécessaire augmentation de l'offre de logement (constructions neuves, "(re)mise à flots" de bâtiments...) autour de la question « *Répondre efficacement aux besoins en logements abordables et durables : les modèles et facteurs de réussite* ». ●



## FÉDÉRATION DES OPH

# Des projets plein les SAC

À l'occasion de sa deuxième journée sur les sociétés de coordination, le 30 mars, à Paris, la Fédération des OPH a mis en avant les projets portés par les regroupements d'organismes Hlm. Qu'ils relèvent de sujets soulevés par les salariés ou de stratégies de groupe, ces projets montrent la souplesse apportée par le format SAC (société anonyme de coordination) ou SCC (société coopérative de coordination).

**L**e ton était plutôt à l'optimisme, lors de la 2<sup>e</sup> journée organisée par la Fédération des OPH le 30 mars, à Paris, sur les Sociétés de coordination (lire AH 1167). La dimension projet des SAC a été mise en avant. Au **Point Commun**, regroupant les trois Offices lyonnais (**Est Métropole Habitat**, **GrandLyon Habitat** et **Lyon Métropole Habitat**), « nous avons fait émerger, en interrogeant les collaborateurs, les thématiques les plus enthousiasmantes », indique Céline Reynaud, DG de la SAC et d'Est Métropole Habitat. N'étant pas contraints par la loi Élan, « nous avons pu prendre le temps de réfléchir à ce que l'on pourrait faire d'intéressant en commun ». « Avant même les compétences obligatoires, notre objectif est de donner à voir des actions concrètes, en interne comme à l'externe, et notamment auprès des collectivités », poursuit-elle. Ainsi, des groupes de travail incluant des salariés de chaque Office se sont structurés, autour de 6 thématiques : les stratégies digitales et numériques ;

La matinée a été consacrée aux flux financiers intra-groupe. Une table ronde a réuni Marianne Laurent, DG de la CGLLS, Christophe Bérion, président du réseau des sociétés de coordination, et Laurent Goyard, DG de la FOPH (au centre). 



© FOPH / H. Thouroude

les stratégies d'innovation sociale ; les parcours de formation ; les expertises rares ; les résidences spécialisées ; le syndic. D'ores-et-déjà, des projets ont été lancés sur la cybersécurité, sur les parcours de formation à mutualiser, ou encore sur la comptabilité. La création de la SAC, qui attend son agrément dans les jours à venir, « impulse une dynamique différente, y compris sur les sujets hors regroupement : nous avons déjà des habitudes de travail en commun, mais désormais chaque semaine, nous posons les sujets d'actualité », complète Céline Reynaud, donnant l'exemple des élections de locataires, « pour lesquelles nous avons élaboré des messages communs, ou encore le fonds de prévention des impayés que nous avons monté ensemble ».

### Donner de la consistance

Sur la côte ouest, la SAC **Uniter (Habitat 44, Silène et Atlantique Habitations)** a elle aussi fait le choix de « sonder les salariés lors de la création pour savoir sur quels sujets ils souhaitaient travailler ensemble », indique Juliette Lecossier, déléguée générale de la société de coordination. En matière d'innovation sociale, « nous partageons sur les actions envisagées pour savoir si un organisme y va tout seul, ou si on se lance à 2 ou à 3 », illustre-t-elle. Un projet stratégique de gestion des données patrimoniales a également été lancé. Marc-Antoine Élie, mis à disposition de la SAC à 30 % de son temps de travail pour l'animer, explique : « Nous avons des besoins communs. Ce projet nous permettra d'avoir un regard sur la fiabilité, l'accessibilité et l'interopérabilité des données ». Chaque bailleur conserverait son propre outil de gestion des données, et la SAC apporterait une structure commune qui les engloberait et leur permettrait d'interagir. La société de coordination a également mis en œuvre le Campus Uniter, un parcours de formation commun pour l'ensemble des managers.

Dans le Pays basque, pour une opération de création de 5 logements en BRS, à Saint-Jean-Pied-de-Port, « on a fait le choix d'apporter une solution commune pour porter un message fort et donner de la consistance à la SAC », souligne pour sa part Lausséni Sangaré, DG de la SAC **Habitat Pays Basque Adour Béarn (HPBAB)**, réunissant l'Office 64 et Habitat Sud Atlantique et DG d'HSA. Les deux organismes se partagent les tâches : l'Office 64 acquiert en tant qu'OFS l'ancien presbytère à transformer et signe un bail opérateur ; de son côté, HSA réhabilite le bâtiment et le transforme en 5 logements puis vend les droits réels. D'ailleurs, Lausséni Sangaré en profite pour alerter sur le fait qu'« une OFS externe peut acheter en Vefa, contrairement aux OLS agréés OFS (dits OFS internes) qui ne peuvent donc pas utiliser les recettes issues de la vente en BRS pour alimenter leurs autres activités ».

### Trouver la bonne échelle

À la création d'**Idelians**, « on a parlé de projet, et non pas de gouvernance : ça a rassuré les plus petits », témoigne Christophe Bérion, DG d'**Orvitis** - le plus gros OPH de la SAC, non soumis à l'obliga-



## **Regroupement**

### **L'Ancols fait le point**

**I**ls ne sont pas nombreux, même parmi les grands experts du Mouvement Hlm, à pouvoir prétendre maîtriser la structuration mouvante du secteur, entre les groupes, les GIE, les sociétés faitières, les filiales, les Coop' filiales d'ESH, les ESH filiales de Coop', les Coop' filiales d'OPH... et, depuis la loi Élan, la création des sociétés de coopération, l'accélération des fusions et des prises de participations. Même si ce n'est pas son objectif premier, le dernier rapport thématique de contrôle de l'Ancols a le grand mérite de faire le point sur ce paysage quelque peu brouillé.

Publié fin mars, l'ouvrage de presque 300 pages est consacré aux regroupements des organismes de logement social (OLS) au 31 décembre 2021. Une volumineuse annexe fournit des fiches sur les 49 sociétés de coordination agréées et immatriculées à cette date<sup>(1)</sup> et un chapitre d'une soixantaine de pages offre un focus sur 11 groupes<sup>(2)</sup>, organigrammes à l'appui.

#### **Ne pas oublier la mixité au passage**

L'Ancols a contrôlé une quinzaine de "gros" groupes d'OLS, à l'issue de quoi elle a formulé 9 recommandations. Estimant que les cadres stratégiques d'utilité sociale (CSUS) ne sont pas toujours conformes, notamment parce qu'ils prennent rarement en compte les enjeux de mixité sociale et d'attributions aux publics prioritaires, l'agence recommande aux groupes verticaux de renforcer cette thématique.

« En sus de la présence de sociétés par actions simplifiées (SAS) et de groupements d'intérêt économique (GIE), la majorité des organismes disposent de sociétés civiles immobilières (SCI) et surtout de sociétés civiles de construction vente (SCCV) qui servent pour ces dernières de support à des opérations d'accession sociale à la propriété », pointe l'Ancols. Elle propose d'abandonner l'idée d'une « composition majoritaire d'OLS » au sein des groupes verticaux et de la remplacer par l'obligation que la société faitière soit un organisme de logement social<sup>(3)</sup>.

#### **Circulation des capitaux**

Elle recommande également de les obliger à exercer un contrôle de gestion et de suivi financier de leurs filiales et pousse à leur consolidation systématique, comme pour les sociétés de coordination.

Enfin, constatant que la circulation des capitaux au sein des groupes ne se développe guère, l'Ancols propose de supprimer les autorisations administratives relatives aux avances en compte courant d'associé et les prêts participatifs. « D'autres mesures seront probablement nécessaires, pour inciter par exemple au développement d'emprunts communs au sein des groupes et à l'utilisation des marges de manœuvre dans les secteurs les plus porteurs, en phase avec la demande ou les besoins de rénovation énergétique », suggère-t-elle. ● **V.I.**

(1) 61 aujourd'hui, a indiqué Marianne Laurent lors de la journée des OPH du 30 mars 2023.

(2) Action Logement Immobilier (ALI), 1001 Vies Habitat, CDC Habitat, Batigère Grand Est, Arcade-VYV, Logirep, SICF, Groupe Habitat en Région, Procvivis Logement Social, Groupe Habitat Réuni, HACT (la société de coordination constituée alors de 19 Sem).

(3) Sauf ALI et SICF.

tion de regroupement - et animateur du réseau national des sociétés de coordination. Avec des membres de tailles hétérogènes, le choix a été fait de confier la présidence du directoire de la SAC au DG de **Grand Dole Habitat**, plus petit des Offices membres (les 3 autres étant **Chaumont Habitat**, **Domanys** et **Hamaris**). « Les valeurs que nous portons en tant qu'OPH et la continuité territoriale, avec des enjeux proches, sont pour nous essentielles », poursuit-il. Dans son rôle de président de la Fédération des OPH, Marcel Rogemont défend lui aussi l'ancrage dans le local : « Nous avons une capacité à nourrir une politique locale. Un regroupement doit avoir du sens, et répondre à des problèmes communs. C'est d'abord la subsidiarité qui est recherchée ». Mais au-delà du projet, il défend « la confiance », ce qui impose selon lui de « rester à taille humaine ».

Pourtant, des regroupements nationaux existent. **Habitat Réuni** rassemble, sur le mode coopératif, 36 organismes Hlm issus de toutes les familles, et présents dans dix régions, mais « nous sommes vigilants à ce que les acteurs viennent conforter des pôles territoriaux et apportent des synergies locales », souligne Julien Paul, DG de la société de coordination qui a pris la suite du réseau d'organismes existant depuis 2011. Chez Habitat Réuni, « les membres sont là par choix. Plus de la moitié ne sont pas tenus par la loi Élan ». Le DG défend la vision d'un "groupe coopératif décentralisé" capable d'apporter des réponses aux échelons local, régional ou national. Dans le rapport aux élus, c'est le local qui s'impose. Au national sont traitées les logiques grands comptes ou d'achat par exemple. « On a négocié un contrat de santé prévoyance pour tous les salariés du groupe », se félicite Julien Paul. « La clé d'arbitrage, c'est de savoir à quelle échelle on trouvera la plus grande efficacité ».

#### **Souplesse, agilité et liberté**

Et en effet, « la notion de SAC fait preuve d'une grande plasticité, d'une grande adaptabilité aux desiderata de ses membres », constate Marcel Rogemont. François Rieu, directeur général délégué d'**Habitat en Région**, qui a créé trois SAC en territoires, confirme : « On a un modèle à la fois très centralisé, et avec beaucoup de liberté de manœuvre pour les entités locales ». Selon lui, les SAC, qui n'ont que deux ans d'antériorité, sont « un super outil qui permet de travailler en collectif et de tester des choses avec davantage de moyens ». Et des moyens, il en faudra face aux défis à venir. Pour Julien Paul, « on manque tous de compétences, et c'est normal, face au changement climatique. On a besoin de l'intelligence collective pour franchir avec le moins de casse possible les transformations sociales et sociétales qui s'annoncent. J'en ai l'intime conviction : personne ne sera assez gros pour faire face, seul, aux enjeux de compétences et d'investissements nécessaires ».

« Je ne sais pas si les SAC sauveront le monde, mais peut être qu'elles contribueront à sauver le modèle français du logement social », veut croire pour sa part Laurent Goyard. En clôture de la journée, le directeur général de la Fédération des OPH insistait sur « la souplesse, l'agilité et la liberté » données par les sociétés de coordination. ● **M.T.**



## NOUVELLE

Centrale discrète  
de contrôle d'accès  
portail



Tout gérer à distance  
en temps réel avec




DEMANDE DE DEVIS  
AU 01 55 85 84 00

# NOUVEAU

## Moniteurs

 Commandes gestuelles

 Fonction malentendant



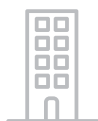
VOG 5



VOG 5W



& CONFORT  
SÉCURITÉ



**urmet**  
FRANCE



[www.urmet.fr](http://www.urmet.fr)

## **Nomination**

### **Partenord Habitat**

© F. Lapouge



**Éric Cojon** a été nommé directeur général de Partenord Habitat par son conseil d'administration

et prendra ses fonctions le 15 juin. Il succède à Stéphane Boubennec, qui a quitté l'organisme fin 2022, l'intérim étant assuré par Pascal Degrave, secrétaire général. Éric Cojon était précédemment directeur général de Terres d'Armor Habitat, après avoir conduit la fusion entre Côtes d'Armor Habitat et Terre et Baie Habitat.

Auparavant, il avait passé presque 20 ans au sein de Pas-de-Calais Habitat où il avait exercé différentes fonctions dont celle de directeur en charge de la recherche de partenariats financiers. ●

## **En bref**

**Sensibilisation.** Tours Habitat, accompagné de son maître d'œuvre, est allé à la rencontre des élèves de l'école maternelle Marie Curie, à Tours, pour leur expliquer les travaux se déroulant juste derrière la cour de récréation. Il s'agit de l'occurrence d'un bâtiment en déconstruction, dans le cadre du projet Anru du quartier du Sanitas. Les pierres de tuffeau seront réutilisées pour des aménagements extérieurs, et les gravats transformés en granulats pour la fabrication de béton.

**Nouvelle agence.** Habitat Audois a ouvert son Agence territoriale Est à Narbonne, dans le centre d'affaires La Mayrale, le 13 février. Elle est chargée de la gestion de près de 1 600 logements sur 40 communes. Ses 400 m<sup>2</sup> de locaux accessibles aux PMR accueillent une dizaine de collaborateurs. ●

## **Anniversaire**

### **POUR SES 100 ANS, OPHÉA S'OFFRE UNE FONDATION**

**L'**Office de l'Eurométropole de Strasbourg crée, l'année de ses 100 ans, la Fondation Ophéa, en accord avec les valeurs qui l'animent depuis 1923 : « *Humain, solidaire et responsable* ».

Cette fondation a pour vocation de poursuivre le soutien aux associations de quartier qui œuvrent dans le patrimoine d'Ophéa, au bénéfice des locataires, à l'aide d'un apport financier (3 000 € maximum par projet) ou matériel.

Sous l'impulsion de Salah Koussa, président du conseil d'administration, la Fondation Ophéa se propose aussi d'identifier et de valoriser des parcours individuels exemplaires. « *En mettant en avant les talents et les engagements de nos locataires, l'idée de ce prix d'excellence est de contribuer à faire changer le regard sur les habitants du logement social* », commente Michèle Faess, chargée



Quartier du Neuhof, à Strasbourg, où Ophéa mène des opérations dans le cadre du NPNRU.

© G. Engel

de communication. Attribué pour la première fois en 2023, ce prix récompensera des personnes qui se sont distinguées par leur action citoyenne et solidaire dans l'innovation, l'éducation et le sport. La Fondation désignera chaque année 5 lauréats, récompensés individuellement par une aide d'un montant de 3 000 €.

2023 marquera aussi le lancement des chantiers NPNRU dans lesquels Ophéa tient un rôle majeur, avec quatre quartiers concernés et 430 M€ investis dans les 10 prochaines années.

Tout au long de l'année, le centenaire d'Ophéa est raconté sur LinkedIn par une série de posts relatant son histoire et son actualité. ● **I.C.**

## **Numérique**

### **UNE APPLI POUR CRÉER DU LIEN ENTRE VOISINS**

© Shutterstock



**P**our favoriser les échanges entre voisins et recréer de nouvelles solidarités, Loire Habitat a pensé au numérique. L'application Ensembl' est ouverte à tous les résidents de La

Chapelle, un quartier d'Andrézieux-Bouthéon comprenant plus de 600 logements. Une fois l'application installée sur son smartphone et son profil créé, l'utilisateur peut, via la plateforme, proposer et demander des services (covoiturage...) ou des sorties, partager des informations sur son bâtiment, échanger des objets, partager des bons plans... et accéder à l'actualité du quartier.

Loire Habitat a lancé ce réseau de bon voisinage accompagné du Conseil citoyen du quartier, lors d'une soirée découverte où étaient invités tous les locataires. À cette occasion, un tirage au sort a été organisé avec, pour le gagnant, une carte cadeau d'une valeur de 100 €. Une campagne d'appels téléphoniques a également été réalisée pour les informer et les aider à installer l'application. ● **D.V.**



## Bureaux

### EST MÉTROPOLÉ HABITAT PARTAGE SON SIÈGE

Récemment installé dans son nouveau siège à Villeurbanne, Est Métropole Habitat met en location les 4 étages supérieurs du bâtiment, à destination de bureaux. À partir de 170 €/m<sup>2</sup>/an, peuvent être loués 4 plateaux totalisant 2 063 m<sup>2</sup> de surface utile, du R+5 au R+8, et un hall de 506 m<sup>2</sup> partagé avec le bailleur. Les étages 5 et 6, reliés par un escalier, peuvent être loués séparément, tandis que les étages 7 et 8 sont indissociables (total de ces deux plateaux : 717 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Le 7<sup>e</sup> étage bénéficie d'un balcon filant et le 8<sup>e</sup> dispose d'une terrasse panoramique. Des places de parking et un local vélo sont disponibles en sous-sol de ce nouveau bâtiment certifié HQE Bâtiment durable niveau Excellent et labellisé E3C1.

Situé sur l'esplanade centrale du quartier Carré de Soie, les bureaux sont accessibles via le pôle multimodal Vaulx-en-Velin La Soie (métro A et tram T3 notamment).

● M.T.



© Est Métropole Habitat

📍 Le 7<sup>e</sup> étage bénéficie d'un balcon filant.

## Communication

### LUTTER CONTRE LE GASPILLAGE EN 5 ÉPISODES

La SAC Territoire & Habitat Normand a mis à disposition des locataires de ses organismes Hlm membres une web-série d'animation, montrant les gestes simples pour réaliser des économies d'énergie, et faire baisser ainsi les factures. Sur cinq épisodes, la famille Noé met en pratique de nombreux écocgestes pour économiser l'énergie du chauffage et de la ventilation, l'électricité et la consommation d'eau. Conseils et astuces sont expliqués en moins de deux minutes. Cette web-série a été initiée par l'ESH Siloge, dans le cadre de son plan d'action en faveur de la sobriété énergétique.

Cinq flyers sont également diffusés auprès des locataires des organismes membres de la SAC, Siloge, Logéal Immobilière, les Foyers Normands, La

Caennaise, la SA Hlm du Cotentin et Séminor. Flyers et vidéos sont accessibles sur leurs réseaux sociaux. ● D.V.



© L. Darras

La famille Noé. ➔

## Économies d'énergie

### 290 €/AN/LOGEMENT DE MOINS GRÂCE À DES RADIATEURS NUMÉRIQUES

Profitant de la rénovation des 59 logements locatifs sociaux de la résidence Les Sables, à Launaguet (31), le Groupe des Chalets a installé des radiateurs numériques. Développés

par Qarnot, société française de HPC (*High performance computing*), ils contiennent des microprocesseurs qui effectuent des calculs nécessaires à ses entreprises clientes. C'est la chaleur

fatale issue de ces calculs qui produit l'énergie diffusée dans le logement. Après une saison de chauffe, 38 logements/mois en moyenne ont été remboursés, correspondant à une consommation globale de 68 MWh, soit une économie annuelle par locataire de 293 €/an, indique le bailleur. 43 logements sur 59 ont souscrit au moins une fois à une demande de remboursement mensuelle, soit 75 % des logements. L'investissement pour la mise en place des radiateurs s'est élevé à 150 000 €, soit 2 542 €/logement.

D'autres travaux d'ordre thermique ont complété cette installation : isolation thermique par l'extérieur en laine de bois, rem-

placement des menuiseries, isolation des combles et du plancher haut du parking, surisolation des ballons électriques existants, rénovation de la VMC. En outre, les salles de bains ont été rénovées, les toitures démoussées, les éventuelles adaptations de logements réalisées, et des travaux de sécurité effectués (remplacement du contrôle d'accès, mise en sécurité des installations électriques des logements et des parties communes, reprise des garde-corps...).

Au final, les deux bâtiments de la résidence, construite dans les années 1990, passent d'une étiquette énergétique E à C, et d'une étiquette d'émission de gaz à effet de serre C à A. ● M.T.

La résidence Les Sables est passée d'une étiquette énergétique E à C.



© C. Picci

## Femmes victimes de violences

### UN MUR DE L'ÉGALITÉ À TRAVERS LE BORDELAIS

© Domofrance



☞ La première fresque réalisée dans le quartier des Aubiers, à Bordeaux, avec la street-artiste Lüle.

**B**ordeaux, Bègles, Cenon, Lormont, Mérignac : cinq quartiers prioritaires de ces communes de la métropole bordelaise auront leur Mur de l'égalité, formant un circuit artistique. Sous la houlette de **Domofrance**, en partenariat avec le CIDFF Gironde (Centre d'information sur le droit des femmes et des familles) et le collectif Medusyne, cinq femmes artistes, accompagnée chacune d'un groupe d'habitantes, vont co-

produire une fresque dans un quartier.

La première a été réalisée dans le quartier des Aubiers, à Bordeaux, au mois de mars. Les autres dates sont programmées courant avril et début mai.

Un tel projet permet de « *donner la parole aux femmes habitant les quartiers prioritaires de la métropole bordelaise, contribue au rayonnement des associations du territoire et à la valorisation d'artistes féminines* », estime le bailleur. ● **M.T.**

### DES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT ET DE RELOGEMENT COORDONNÉES

**P**rotéger les femmes victimes de violences conjugales passe prioritairement par l'accès à un logement d'urgence, souligne **Silène** à l'occasion de la journée des droits des femmes, le 8 mars. Avec **Habitat 44** et **CISN-Résidence Locative**, l'Office de Saint-Nazaire est partenaire depuis 4 ans de l'association Solidarité Estuaire pour proposer de manière rapide et coordonnée des solutions d'hébergement et de relogement pérennes aux personnes victimes de violences intrafamiliales. Solidarité Estuaire assure un service d'accueil et de soutien dit "mobile" (le SAS mobile) pour se rapprocher des femmes vivant en milieu rural notamment. Dans 21 communes des 5 intercommunalités du Département de Loire-Atlantique<sup>(1)</sup>, l'association assure des permanences d'accueil, d'écoute et d'orientation, dans des locaux mis à disposition par les collectivités ou les CCAS. Dans le cadre du SAS mobile, 8 attributions de logements ont été réalisées par Silène depuis 2020 ; 11 victimes ont accédé à un logement accompagné sur son territoire d'intervention en 2022.

Par ailleurs, le bailleur nazairien a mis à disposition un logement d'urgence de mise à l'abri, auprès de l'association Eaux Vives-Emmaüs.

Depuis 2018, 94 personnes victimes de violences ont accédé à un logement Silène. ● **M.T.**

(1) La Carene (Saint-Nazaire), Cap Atlantique (Presqu'île de Guérande), Sud Estuaire (Paimbœuf), Pornic Agglo, la Compa (Pays d'Ancenis).

### UNE RÉSIDENCE MÊLE HÉBERGEMENT D'URGENCE ET PENSION DE FAMILLE

**V**ilogia a posé le 8 mars la première pierre d'une résidence dédiée aux femmes victimes de violence, dans le 10<sup>e</sup> arrondissement parisien. En lieu et place d'un parking silo, acquis en 2016, s'y mêleront de l'hébergement d'urgence et une pension de famille.

51 places d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), gérées par l'association FIT (Une femme, un toit), sont prévues pour la mise en sécurité des jeunes femmes de 18 à 25 ans victimes de violence et leur accompagnement. Un logement de fonction, la sécurisation du site et l'équipement en caméras de surveillance contribueront à assurer la



© Atelier du Pont

tranquillité et la sécurité des résidentes. L'association Aurore gèrera quant à elle 30 logements conventionnés en pension de

famille pour accueillir et accompagner vers l'autonomie des femmes en situation de précarité ou d'exclusion.

☞ De fortes contraintes techniques relatives à la largeur des rues et à leur portance.

Les deux parties de la résidence seront autonomes, « *mais les deux associations réfléchissent déjà aux actions à mettre en œuvre pour développer des approches complémentaires et capitaliser sur cette proximité* ». Des locaux à usage commun et des équipements collectifs sont prévus.

Le coût de revient de cette opération, visant par ailleurs le label Effnergie, s'élève à 17,6 M€, soutenue notamment par l'État, la Ville de Paris, la Région, la Banque des Territoires. Livraison prévue en 2024. ● **M.T.**



## **Précarité énergétique**

### **LES VOYANTS SONT AU ROUGE**

© Shutterstock



Les jeunes sont de plus en plus concernés par la précarité énergétique.

**E**n 2022, 69 % des Français déclaraient avoir restreint le chauffage chez eux pour ne pas avoir de factures trop élevées, d'après le dernier *Tableau de bord de la précarité énergétique* (2<sup>e</sup> semestre 2022) publié le 16 mars par l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE). Un chiffre en augmentation de 9 % par rapport à 2021 et de 15 % en deux ans. 22 % déclarent avoir souffert du froid chez eux en raison d'une restriction de leurs consommations de chauffage ou d'une mauvaise isolation de leur logement. De

plus en plus de jeunes sont concernés : 51 % des 18-34 ans, contre 46 % en 2021 et 32 % en 2020. L'ONPE constate aussi une augmentation de 17 % par rapport à 2019 des interventions des fournisseurs d'énergie pour impayés (se manifestant essentiellement par la réduction de la puissance d'énergie, la coupure étant en baisse en 2022).

Au total, 56 258 ménages ont bénéficié du Fonds de solidarité logement (FSL) pour l'aide au paiement des factures d'énergie en 2021, soit une augmentation de 2,4 % par rapport à 2020. ● D.V.

## **Logement d'abord**

### **L'HÔTEL DE LA GARE DE CAEN DEVIENT UNE PENSION DE FAMILLE**

**F**ermé depuis des années, l'hôtel de la gare, à Caen, a été reconverti en pension de famille par **Partélios Habitat**. L'ESH du groupe Arcade-VYV avait acquis le bâtiment en 2021 auprès du propriétaire de l'établissement. Après 9 mois de travaux, la pension a été livrée fin décembre 2022 et les premiers résidents ont emménagé le 1<sup>er</sup> février. Le projet, d'un coût total de 2,2 Md€ (foncier, études et travaux), a été conçu en partenariat avec l'Alfi, l'association gestionnaire, également membre du groupe Arcade-VYV, pour qui c'est la première pension de famille en Normandie.

L'opération a porté sur les cinq niveaux de l'immeuble. À l'étage, les chambres ont été transfor-

mées en 26 studios meublés de 20 m<sup>2</sup> en moyenne, comprenant kitchenette et sanitaires neufs. Les espaces du rez-de-chaussée ont été remodelés en espaces de vie collectifs et en bureaux. Sur 4 bureaux, 2 sont occupés par des travailleurs sociaux du service Habitat et inclusion (SHI) de l'Alfi, en charge d'accompagner les locataires en difficulté de Partélios Habitat et de l'OPH **Caen la mer Habitat** (lire l'encadré). À l'arrière du bâtiment, l'espace extérieur clos est désormais aménagé en jardin participatif et en stationnement pour deux véhicules électriques.

La moyenne d'âge des résidents entrés au 1<sup>er</sup> février est de 42 ans. La moitié d'entre eux



© ALFI

### **Deux bureaux pour un service interbailleur**

Partélios Habitat et Caen la mer Habitat ont missionné l'Alfi pour créer une plateforme territoriale d'accompagnement social renforcé et individualisé : le service Habitat et inclusion (SHI), sur le périmètre de la communauté urbaine de Caen la mer et sur le Pays d'Auge. Soutenu par la CGLLS et le FNAVDL, le projet a débuté en septembre 2021. Les travailleurs sociaux du SHI assurent un accompagnement individuel auprès de publics en grandes difficultés repérés par les conseillères sociales des 2 bailleurs. Depuis février, leurs deux bureaux sont installés dans la toute nouvelle pension de famille de Caen. ●

étaient hier sans abri, 20 % sortent de centres de stabilisation ou d'hôpitaux psychiatriques, 20 % étaient hébergés chez des tiers et 10 % mal-logés chez des marchands de sommeil. 60 % sont handicapés, psychiques pour la plupart, 25 % bénéficient du RSA et 15 % sont au chômage.

Un projet réalisé grâce à des partenariats tissés plusieurs mois en amont : avec la DDETS (Direction départementale de l'emploi,

Les studios et les parties communes ont été décorés et meublés par une architecte d'intérieur.

du travail et des solidarités), l'établissement public de santé mentale (EPSM), le SIAO et la Ville de Caen qui orientent une grande partie des candidats, et des gestionnaires de structures d'urgence.

● V.L.

# VIENT DE PARAÎTRE



## REPÈRES n°111 POLITIKES SOCIALES

Ce cahier, envoyé à tous les organismes adhérents de l'USH, est consultable en ligne sur le centre de ressources accessible sur [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org).

Pour les abonnés d'*Actualités Habitat* non adhérents Hlm, rendez-vous sur [boutique.union-habitat.org](http://boutique.union-habitat.org).

### Panorama des solutions alternatives d'habitat à destination des seniors

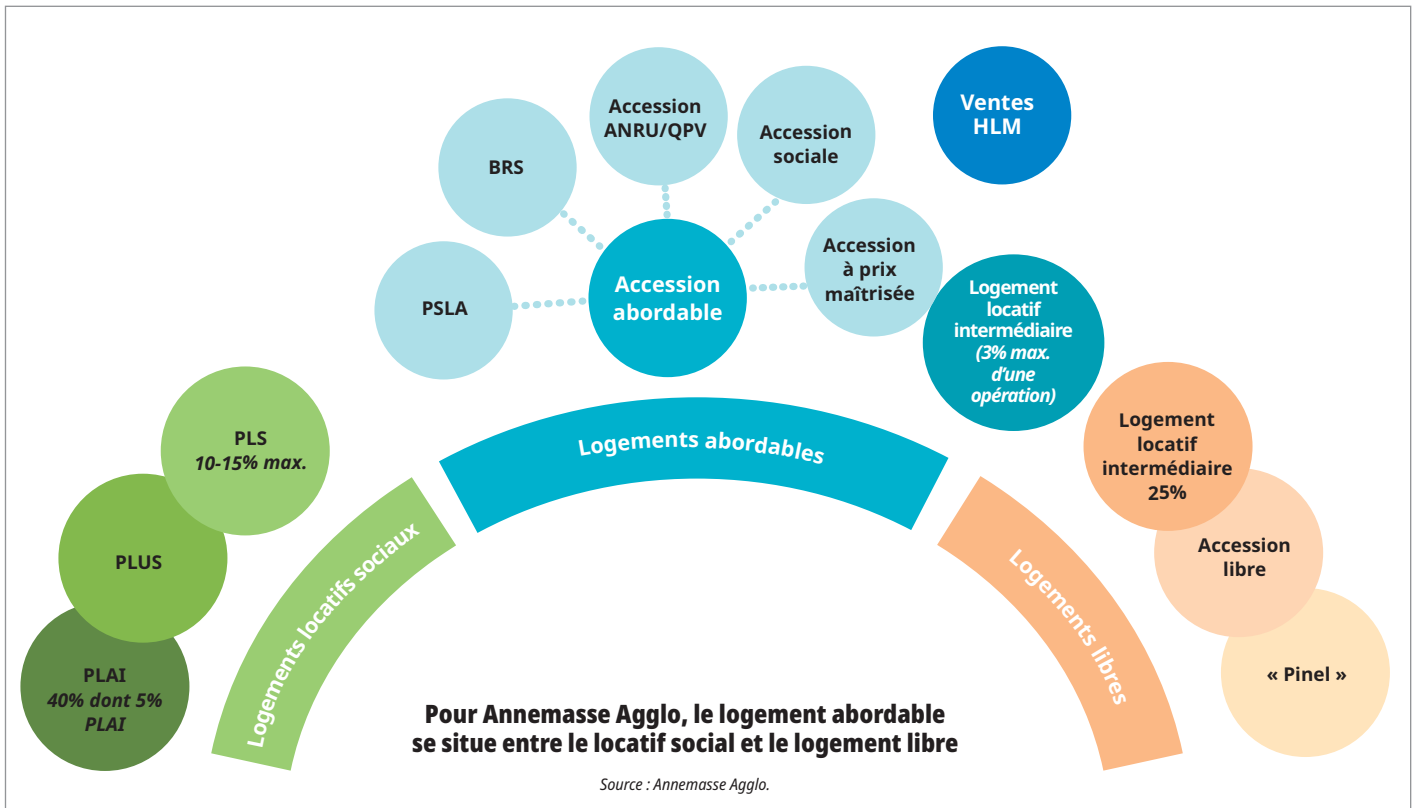
**F**ace au vieillissement de la population, les organismes Hlm innovent dans les formes d'habiter. L'objectif du cahier Repères *Panorama des solutions alternatives d'habitat à destination des seniors* est de porter à la connaissance du plus grand nombre toutes les solutions autres que les établissements médico-sociaux. Il en recense huit types : le logement adapté (maintien à domicile), l'habitat inclusif, l'habitat participatif, l'habitat intergénérationnel (résidences et villages), les résidences avec services, les béguinages, les colocations seniors et la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Des exemples de réalisations étayent ces formes alternatives et en détaillent les modes de financements et le cadre juridique. ●

**Contact :** Catherine Vogeleisen, responsable du département Politiques seniors et label Quali'Hlm de l'USH ; Mél. : [catherine.vogeleisen@union-habitat.org](mailto:catherine.vogeleisen@union-habitat.org)



DIFFÉRENCIATION TERRITORIALE

LE LOGEMENT ABORDABLE EST-IL SOCIAL ?



Le logement est social, intermédiaire, libre ou encore, depuis quelques années, abordable. Mais si les trois premiers correspondent à des sources de financement identifiées, le dernier semble plus difficile à définir et revêt des réalités différentes suivant les territoires. S'agit-il d'une catégorie de logement social de plus ? Ou d'un logement intermédiaire, entre le social et le libre ? Signifie-t-il en creux que le logement est inabordable ? Autant de questions soulevées à l'occasion du webinar *Le logement abordable : à quel prix ?*, organisé le 3 mars par Idheal (Institut des hautes études pour l'action dans le logement) et la coopérative conseil Acadie.

S'appuyant sur l'observatoire de l'habitat dans les villes (OVH), qui s'attache à comprendre comment, en dehors de la politique nationale du logement, des agglomérations développent par elles-mêmes des politiques de l'habitat, les intervenants ont tenté de cerner cet « *ovni juridique* », comme le désigne Catherine Sabbah, déléguée générale de l'Institut.

« *Le logement abordable, promu par des collectivités, permet de faire ressortir la différence entre une politique nationale du logement et une politique locale de l'habitat* », éclaire le spécialiste de l'aménagement du territoire Philippe Estèbe, directeur d'études à Acadie, qui orchestrait le débat. Et de rappeler que si près de 70 % des ménages sont théoriquement éligibles au logement social, seulement 18 % en bénéficient. On le sait, les besoins sont loin d'être comblés.

**Pas de définition univoque**

À écouter les deux représentants de territoires très différents - Maud Gallet, directrice de l'habitat d'Annemasse Agglo, et Ludovic Derome, responsable d'unité Habitat et logement de la communauté d'agglomération du Cotentin - la notion d'abordable, si elle n'est pas univoque, qualifierait un logement destiné à une catégorie sociale intermédiaire. Pour la première, elle s'attache à une gamme de logements dont le prix inférieur à celui du marché est produite par des promoteurs privés ou

des bailleurs sociaux grâce à la minoration de la charge foncière assumée par la puissance publique. Pour le second, le terme pourrait tout simplement correspondre à l'accession sociale à la propriété.

« *L'idée du logement abordable, indique Maud Gallet, a émergé quand on a mesuré que les ménages des déciles 4 à 8 ne pouvaient ni prétendre au logement social - largement insuffisant - ni accéder à un logement libre. Aujourd'hui, avec le bail réel solidaire, il devient plus facile de faire ce logement abordable et de le maintenir comme tel, c'est-à-dire sans qu'il soit récupéré par le marché libre spéculatif* ». En outre, « *à l'échelle nationale, le coût de non-recette fiscale de l'État pour un investissement particulier est plus élevé que l'aide au logement social* », souligne Catherine Sabbah qui s'interroge si le terme « abordable » ne servirait pas aussi à cacher celui de « social ». À moins qu'il s'agisse d'un « *logement libre régulé* », comme le suggère Camille Régner, chercheuse en économie urbaine et maîtresse de conférences à l'université Paris Est Créteil. ● E.J.

## Quartiers prioritaires

### C'est encore loin, « Quartiers 2030 » ?

© F. Achdou



Le quartier des Bois-Blancs, à Lille.

(QPV) ; les crédits que l'État allouera aux prochains contrats de ville et surtout à l'Anru, pour l'aider à absorber la hausse des coûts des projets ; la valorisation des "solutions" venant des quartiers ; la place donnée à la concertation... « J'ai l'impression que l'Élysée réfléchit en chambre et qu'on va nous servir un plan tout prêt », craint Anne-Claire Boux, trésorière de

« Tout est suspendu aux annonces du président de la République sur son plan Quartiers 2030 ». Les élus de l'association Ville & Banlieue, qui fêtent leurs 40 ans cette année, ont du mal à cacher leur impatience. En attendant, le calendrier de la politique de la ville avance par petites touches sans qu'une vision soit clairement affirmée et alors que « les incertitudes demeurent sur les sujets essentiels », déplore le 30 mars Gilles Leproust, son président, lors d'un point presse. Et de citer : les modalités de définition des futurs quartiers prioritaires de la politique de la ville

Ville & Banlieue et adjointe à la maire de Paris. Si le Comité interministériel des villes (CIV), prévu initialement fin décembre 2022 (lire AH 1181), n'est toujours pas programmé, on aura tout de même noté l'installation, le 6 mars, de la toute nouvelle commission "Participation citoyenne dans les quartiers", présidée par Mohamed Mechmache (lire AH 1184). Et un Conseil national des villes (CNV) s'est réuni le 9 mars, au cours duquel Olivier Klein a présenté la démarche d'actualisation du zonage des QPV, lancée officiellement auprès des préfets le 5 avril.

Les préfets recevront bientôt la cartographie remodelée par l'Insee à partir des dernières données sur la pauvreté. Sur cette base, ils ajusteront les zonages avec les élus locaux pour que les périmètres collent à la réalité des territoires. La nouvelle géographie prioritaire sera annoncée au second semestre 2023, avec un nombre de QPV sans doute inchangé, autour de 1 500, comprenant une centaine de sorties et autant d'entrées.

Chaque QPV bénéficiera de ce que le ministère appelle désormais le nouveau contrat de ville "Engagements Quartier 2030" : « Des outils locaux plus souples, plus adaptables, plus proches des besoins », reposant sur trois piliers : « Un zonage actualisé, une participation citoyenne ravivée, une contractualisation resserrée ».

Les prochains contrats seraient conclus sur deux phases triennales : 2024-2027 et 2027-2030. Ils reprendraient les principes de 2014, autour de 4 thématiques : emploi et développement économique ; émancipation et éducation ; transition environnementale et démographique ; tranquillité, sécurité et prévention. Chaque territoire identifiera ses propres priorités d'interventions. Pour rappel, les futurs contrats intégreront les principes d'utilisation de l'abattement TFPB en QPV. ● V.L.

## Île-de-France

### Un Forum pour les habitants

Vitry-sur-Seine a signé le 18 mars, en ouverture de son 2<sup>e</sup> Forum Logement organisé à l'Hôtel de ville, une convention partenariale avec cinq bailleurs ayant du patrimoine sur son territoire : Valdevy, Valophis, Logirep, Batigère et la Semise. 7 000 ménages sont demandeurs d'un logement social dans cette commune du Val-de-Marne et du Grand Paris, qui compte près de 100 000 habitants. Dans ce contexte, la convention vise à faciliter l'accès au logement social, simplifier les échanges et les rotations au sein du parc social, mieux échanger entre bailleurs et accompagner les Vitriots dans les démarches Dalo avec une permanence supplémentaire de l'Adil.

Le Forum avait dédié la salle Kijno à l'information et aux doléances des habitants auprès des acteurs locaux de l'habitat. « Je veux une maison pour avoir ma chambre, et maman aussi », a écrit un garçon de 9 ans hébergé à l'hôtel avec sa mère et ses quatre frères et sœurs, sur la fresque collective. Un peu partout, des urnes étaient à disposition pour signer et déposer la carte-pétition « Vitryfière et populaire, droit au logement pour toutes et tous », adressée au président de la République, « en vue, précise Luc Ladire, premier adjoint au maire délégué à l'accès au logement et pilote de l'événement, d'exiger avec les habitants que l'État construise plus de logements, qu'ils soient accessibles à tous, et qu'il répar-



tisse mieux la construction des logements sociaux sur le territoire ». Le matin, le maire, Pierre Bell-Iloch, et 16 autres élus avaient reçu individuellement, en salle du conseil, près de 200 Vitriots venus exposer leurs problèmes de logement ou ceux de leurs proches parents. « Ils étaient 114 l'an dernier », note la ville. ● V.L.

Une fresque collective installée façon puzzle pour écrire son message personnel à l'attention des acteurs locaux et nationaux du logement.

© J. Renard / Ville de Vitry-sur-Seine

DÉMARCHE BAS-CARBONE

# Leçon d'humilité chez 3F

**Pour un organisme Hlm, la réalisation d'une démarche bas-carbone est souvent longue, pointue et nécessite une grande adaptabilité au fur et à mesure de son avancement. Il faut embarquer les troupes, les enseignements peuvent parfois conduire à changer de trajectoire et tout le logiciel de fonctionnement de l'organisme doit être adapté. C'est l'expérience qu'a vécu 3F, dont la démarche bas-carbone a été initiée en février 2020. Récit d'un parcours tout en humilité.**



© CroixMarieBourdon Architectes Associés

**E**n début d'année 2020, le groupe 3F devait remettre à jour son bilan d'émissions de gaz à effet de serre et souhaitait monter en maturité sur le sujet du carbone. Un comité de pilotage a été créé incluant plusieurs directions (Construction, Réhabilitation, Performance du patrimoine et RSE), avec la volonté de dessiner une trajectoire au niveau du groupe et d'élaborer ensuite un plan de transition en incluant les 11 filiales<sup>(1)</sup>, dans les trois champs d'activités de l'entreprise : administration, maîtrise d'ouvrage et gestion patrimoniale. « Nous avons privilégié les points sur lesquels il y avait une action possible, témoigne Élodie Thibault, responsable de l'animation de la politique technique chez 3F, en charge de la démarche bas-carbone. Nous sommes arrivés à 837 000 tCO<sub>2</sub> au global - ce qui correspond aux émissions d'une ville comme Chartres - soit un équivalent logement de 3,2 tCO<sub>2</sub> ». Les émissions étaient réparties entre la consommation énergétique du patrimoine (54 %), les matériaux des constructions neuves et de réhabilitations livrées en 2019 (44 %) et l'administratif (2 %).

À ce stade, le groupe fait le constat du caractère hétérogène du bilan carbone des filiales du fait des différences de patrimoine de chacune. Malgré la volonté de départ d'avoir une trajectoire finale au niveau du groupe, il devient évident que les leviers et typologies d'actions devront être différents d'une filiale à l'autre. La société change son

fusil d'épaule et décide de fixer des objectifs à chaque entité qui, au global, détermineront ceux du groupe.

### Établir une trajectoire

Pour faire suite au bilan carbone, quatre niveaux d'actions sont définis pour établir la trajectoire de réduction des émissions : atteindre un haut niveau de performance énergétique sur l'ensemble du parc ; généraliser la conception bas-carbone par un usage décarboné de la matière ; réduire la dépendance aux énergies fossiles ; contribuer au renouvellement circulaire du parc immobilier. La société Egis, qui joue le rôle de bureau d'études, se voit confier la mission d'élaborer un outil d'aide à la décision pour la maîtrise d'ouvrage, afin de caractériser chaque levier d'action (gain carbone/coût).

Cinq typologies d'actions sont déterminées : MOD, Vefa, acquisition/amélioration, transformation d'usage et accession sociale, pour l'offre nouvelle ; enveloppe, enveloppe + vecteur énergie, enveloppe + vecteur énergie + atteinte du niveau BBC Rénovation, vecteur énergétique seul et typologie non thermique (autre type de rénovation), pour la réhabilitation. S'y ajoutent deux niveaux d'ambition pour les matériaux (avec ou sans biosourcés) et deux niveaux d'ambition pour l'énergie (gaz ou EnR). Une fois ces critères définis, le groupe essaye de se projeter dans chaque typologie, en fonction de sa stratégie de développement en termes de logements, à trois échéances : 2025, 2030 et 2050. Chaque filiale réalise ce travail indépendamment, avec

🔗 Lancée en décembre 2022, l'opération de l'avenue de Corbera, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement parisien, sera la première réhabilitation francilienne à passer d'une étiquette E à A.

des approches variées. « Nous nous sommes rendu compte que la RE 2020 ne permettait pas d'atteindre les objectifs de neutralité carbone à 2050 », rapporte Élodie Thibault. Elle relève « l'acculturation collective » qu'a permis ce travail et rappelle que le groupe réalise déjà « des livraisons vertueuses » (lire AH 1173). Parmi les faiblesses identifiées, elle évoque la difficulté à appréhender les surcoûts et celle d'embarquer les filières, mais aussi les prestataires de la maintenance sur les vecteurs énergétiques décarbonés.

Le groupe doit encore décliner une méthode de comptabilité du carbone sur l'ensemble de ses opérations pour suivre les progrès au plus juste et investir les sujets de la compensation carbone et de l'adaptation au changement climatique. « Nous voulons aussi instiller davantage le sujet bas-carbone dans l'ensemble de nos activités et embarquer tous les métiers, notamment la gestion locative et les services informatiques, car le carbone ne s'arrête pas aux opérations de construction et de réhabilitation », envisage aujourd'hui Élodie Thibault. ● DV.

(1) Les deux filiales d'Île-de-France, I3F et 3F Seine-et-Marne, qui représentent à elles deux quasiment la moitié des logements du groupe (140 000 sur 290 000) ont été comptabilisées comme une filiale unique.



# VIENT DE PARAÎTRE



## LIVRET 2022 RECHERCHE

Ce cahier, envoyé à tous les organismes adhérents de l'USH, est consultable en ligne sur le centre de ressources accessible sur [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org).

Pour les abonnés d'*Actualités Habitat* non adhérents Hlm, rendez-vous sur [boutique.union-habitat.org](http://boutique.union-habitat.org).

### Prix de l'article scientifique sur l'habitat social

**E**ncourager la recherche sur l'habitat social : telle est l'ambition du Prix de l'article scientifique sur l'habitat social, organisé conjointement par l'USH, la Banque des territoires et l'Institut pour la recherche de la Caisse des dépôts depuis 2014.

Ce Livret présente les travaux des lauréats, qui contribuent à éclairer les enjeux de ce secteur. Le Grand prix 2022, Rémi Habouzit, a étudié les effets de l'accueil dans le parc social d'habitants des copropriétés dégradés (lire AH 1174). Les rapports que les locataires Hlm entretiennent avec les enjeux écologiques ont été décryptés par Hadrien Malier, qui reçoit un prix spécial; Yoan Miot et Marie Mondain, également récompensés d'un prix spécial, ont observé l'expérience des organismes Hlm présents dans les territoires en décroissance (lire AH 1175).

Facilement appropriables par les professionnels du secteur - un des critères de sélection -, ces articles se sont distingués parmi 29 publiés par des chercheurs de moins de 40 ans. ●

**Contact** : Bruno Marot, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, USH ; Tél. : 01 40 75 78 17 - Mél. : [bruno.marot@union-habitat.org](mailto:bruno.marot@union-habitat.org)



© Agence RVA

**En bref**

**BIM.** Les Foyers a signé le 9 mars avec le Puca une convention de protocole pour expérimenter le BIM-GEM, soit la modélisation du patrimoine sous forme de maquette numérique et ses applications en gestion-exploitation-maintenance pour son parc de logements et structures foyers. L'expérimentation porte sur 201 logements dans plusieurs structures d'hébergement : Ehpad, foyers pour personnes âgées et résidences sociales. Une première étape avant la perspective d'une généralisation à l'ensemble du patrimoine de l'ESH. ●

**À Nanterre, les tours Nuage se pareront d'inox.** Le coup d'envoi de la réhabilitation des tours Nuage, à Nanterre, a été officiellement donné, le 18 mars, avec le premier assemblage du parement d'inox dévoilé sur la tour témoin. Onze des 18 tours en R+9 à R+38, conçues par Émile Aillaud entre 1973 et 1981 dans le quartier Pablo Picasso, seront réhabilitées pour le compte de **Nanterre Coop' Habitat** et de **Hauts-de-Seine Habitat** (lire AH 1172). Elles s'habilleront d'une isolation thermique par l'extérieur en inox, matériau choisi par les architectes mandataires, l'agence RVA, pour ses qualités de tension et de respect des formes initiales. 1 078 logements seront rénovés, pour un montant prévisionnel de 70 000 € HT par logement. ●

**Habitat inclusif**

**11 APPARTEMENTS EXISTANTS ADAPTÉS POUR RELOGER DES LOCATAIRES SENIORS**

**D**ans le Cher, 36 % des habitants sont âgés de plus de 60 ans, contre 26 % au niveau national. Cette tendance se retrouve au sein du patrimoine de **France Loire**, où 31 % des logements sont occupés par des personnes de cette tranche d'âge.

Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier des Gibjongs à Bourges, une part importante de logements voués à la démolition étaient occupés par des personnes de plus de 60 ans qui, pour la plupart, souhaitent rester dans ce quartier auquel elles étaient attachées. Pour faciliter leur relogement et leur maintien à domicile, France Loire a réalisé des travaux d'adaptation sur 11 logements de son parc, non concernés par la déconstruction, dans la résidence Franz Léhar, pour proposer à ces personnes un projet d'habitat inclusif intégrant un service d'animation.

Les travaux ont porté sur la pose d'un œil de porte, d'un cylindre

débrayable pouvant recevoir une clé de chaque côté, de mitigeurs thermostatiques sur les lavabo, douche et évier, d'une prise de téléphone et d'un interrupteur va-et-vient dans au moins une chambre. La baignoire a également été remplacée par une douche avec sol anti-dérapant, et les interrupteurs ainsi que les prises ont été déplacés à la hauteur adéquate pour ce public. Dans les parties communes, l'accessibilité a été améliorée par la pose de signalétique extérieure, la création de places de stationnement minute, l'éclairage des halls et des circulations, et le déplacement des boîtes aux lettres à une hauteur plus adaptée.

L'animation sera assurée par l'association Le Relais 18, avec une animatrice présente quotidiennement au sein d'un logement mis à disposition par France Loire. Elle aura pour missions d'accompagner ces personnes dans le maintien de leur



© Pixel Studio

autonomie par des activités manuelles, des partages culinaires, du jardinage. Des professionnels de santé (ergothérapeute, kinésithérapeute, etc.) proposeront également des ateliers "gestes et postures" et une aide aux démarches numériques.

● D.V.

➤ L'adaptation des 11 logements, qui a coûté 207 849 €, comprend notamment l'aménagement de douches sans ressaut avec sol anti-dérapant.

## Construction durable

### ERILIA VISE LE LABEL BIOSOURCÉ NIVEAU 2



La livraison de la résidence Doux rêves est attendue pour début 2025.

© Nomade Architectes

Les futurs habitants de la résidence Doux rêves, à Morières-lès-Avignon (84), devraient dormir sur leurs deux oreilles en profitant d'un confort optimum. Le bâtiment collectif en L de 3 niveaux, dont Erilia a lancé la construction au mois de mars via son GIE Deltalia, s'inspirera des corps de ferme du Vaucluse et comprendra 46 logements du T2 au T4. Il sera composé de matériaux biosourcés (façades en structure, mur ossature bois) et d'un squelette en béton bas-carbone, poteaux et dalles. Le choix du chauffage et de l'eau chaude sanitaire à granulés

bois permettra d'obtenir un apport d'énergie à hauteur de 100 %. Les appartements seront conçus de façon "passive", avec des consommations inférieures de plus de 20 % à celles fixées par la RE 2020.

Ce projet, qui vise le label Biosourcé niveau 2 et la certification NF Habitat HQE, illustre la stratégie d'Erilia dans sa démarche de responsabilité sociétale et environnementale, avec l'objectif d'aller vers la neutralité carbone de son empreinte, en développant des solutions décarbonées : constructions bois, matériaux biosourcés à faible impact carbone. ● D.V.

## Économie circulaire

### PARIS HABITAT TESTE SA PLATEFORME INTERNE DE RÉEMPLOI

Depuis 2018, et jusqu'à la fin de l'année, Paris Habitat est engagé dans le programme européen Charm (*Circular housing asset renovation management*), pour un budget de 1,23 M€, financé dans le cadre d'Interreg North-West Europe. Trois autres bailleurs sociaux européens, aux Pays-Bas, en Belgique et en Angleterre, participent également à ce programme qui vise à construire une stratégie d'économie circulaire du bâtiment à long terme, à favoriser le développement des filières et à communiquer sur la valorisation des matériaux du bâtiment. À travers ce projet, Paris Habitat se fixe pour objectif de systématiser le réemploi au sein de l'ensemble de ses opérations, en neuf comme en réhabilitation. À ce titre, 6 sites de l'OPH parisien servent de démonstrateurs, sur lesquels des matériaux sont valorisés et réemployés. Portes palières, fenêtres, radiateurs en fonte, équipements sanitaires et sols (carrelage, parquets, tomettes, pavés) constituent

les principaux gisements réemployables sur son patrimoine.

L'un des enjeux du projet est de développer une plateforme numérique de réemploi de matériaux et d'éléments de construction, issus des chantiers de l'Office, et destinés à être réemployés sur ses autres chantiers puis, en second lieu, à être vendus sur une *marketplace* ou donnés à des associations ou à des acteurs de l'ESS. Après une phase test de deux mois

en conditions réelles, la plateforme, baptisée Réflexe, a été lancée le 30 mars. Paris Habitat a pour l'instant une soixantaine d'utilisateurs mais compte atteindre 250 à 300 visiteurs en vitesse de croisière. Les annonces sont déposées par les acteurs des opérations (chargés d'opérations, responsables de programme, AMO, prestataires, maîtres d'œuvre...), au sein de deux univers, mobilier et matériaux, avec une logique de chantier

(inventaire des ressources disponibles d'un chantier et suivi). Toute personne souhaitant utiliser la plateforme doit s'inscrire pour pouvoir ensuite récupérer ou céder un objet. Chaque annonce intègre le nombre de kilos de déchets et de CO<sub>2</sub> évités. La proximité est privilégiée par Paris Habitat pour limiter les temps de transport et l'empreinte carbone d'une livraison. Tous les utilisateurs (donneurs et receivers) acceptent une charte de bonnes pratiques.

La plateforme est interne à Paris Habitat, qui ne prévoit pas pour l'instant d'échanges inter-bailleurs, principalement pour des questions juridiques et assurancielles. « Nous sommes dans un écosystème de marchés publics qui ne rend pas l'économie circulaire si fluide que cela », regrette Isabelle Quet-Hamon, directrice des services expertise et appui à la direction générale adjointe Maîtrise d'ouvrage et développement de Paris Habitat. ● D.V.



Les équipements, tels que les radiateurs en fonte, sont proposés au réemploi sur la plateforme Réflexe de Paris Habitat.

© F. Delangle / Paris Habitat

Pour aller plus loin : [reflexe.parishabitat.fr](http://reflexe.parishabitat.fr)



## Requalification

### LE CLOS SAINT-VINCENT FONCTIONNERA À L'ÉNERGIE HYDROÉLECTRIQUE

© LD3V - ÎLOT Architecture



Le Clos Saint-Vincent, qui s'inscrit dans l'esprit du ZAN, vise aussi à redynamiser l'entrée de ville.

Un an après le début des travaux, la requalification de la friche du Clos Saint-Vincent, à Blanzat (63), bat son plein. L'ancienne papeterie doit laisser place, d'ici à fin 2024, à un programme de 78 logements sociaux, contribuant ainsi au rattrapage du quota SRU de cette commune de la périphérie de Clermont-Ferrand. **Auvergne Habitat**, qui avait acquis l'emprise en 2019, y proposera 25 logements dans l'ancienne imprimerie, datant du XIX<sup>e</sup> siècle, dont 13 locatifs et 12 en accession sociale à la propriété (PSLA); 41 appartements dans des bâtiments neufs; et 12 maisons individuelles.

Autre inspiration du passé : à

l'instar de la papeterie, le bailleur social a décidé d'installer une unité de production d'électricité basée sur la force hydraulique du ruisseau en contrebas. La turbine devrait permettre d'alimenter en électricité l'équivalent de 11 logements. Dans les faits, l'énergie produite sera réinjectée dans le réseau et servira surtout au fonctionnement des parties communes. Cette initiative a reçu une subvention de 98 000 € de la part d'Action Logement dans le cadre de son appel à projets Alinov 2019.

L'enveloppe de 1,6 M€ attribuée par le Fonds friche a été décisive pour cette opération dont le coût total s'élève à 17,1 M€. ● M.T.

## Hors-site

### UN OBJECTIF DE 720 MAISONS EN BOIS

Construire 720 maisons individuelles en structure bois hors-site en 4 ans : tel est l'objectif que se sont fixé **Podeliha** et **Maine-et-Loire Habitat**, engagés dans un partenariat pour développer la construction industrialisée. Les deux organismes ont lancé une consultation commune auprès des entreprises, leur garantissant ainsi un volume annuel de commandes. Celles-ci s'engagent sur des constructions conformes à la RE 2020 et au label Bâtiment biosourcé.

Les maisons seront constituées de panneaux ou de modules réalisés en usine, qui seront assemblés sur chantier, créant ainsi moins de déchets et réduisant les nuisances et l'empreinte écologique. Ce processus permet d'optimiser les coûts et de réduire les délais.

Maine-et-Loire Habitat construira entre 60 et 70 logements, Podeliha entre 110 et 120, soit un objectif de 180 maisons par an. Entre 50 et 70 maisons individuelles seront construites selon ce principe dans chaque département des Pays de la Loire.

L'OPH est déjà engagé dans la construction de 170 logements selon ce procédé. Podeliha, pour sa part, a lancé la construction de 50 logements en Mayenne, Maine-et-Loire, Sarthe et Vendée. ● D.V.

Visite, le 3 mars, des bailleurs dans les ateliers de l'entreprise Leco2, à Saint-Mars-la-Jaille (44), où les modules seront construits. ➔



© Podeliha

## Réhabilitation

### FIN DE CHANTIER POUR UNE CITÉ DE 510 LOGEMENTS

© Atelier Caumes



Les logements passent d'une étiquette énergétique D/E à B/C.

Il aura fallu sept ans pour réhabiliter les 510 logements, répartis en 10 bâtiments, de la cité Maurice Thorez, à Bègles (33). Après une première étape rapide de sécurisation du grand ensemble, **Vilogia** a lancé en 2016 le

vaste chantier de réhabilitation des logements. L'isolation par l'extérieur a permis de les faire passer d'une étiquette énergétique D ou E, selon les bâtiments, à une étiquette B ou C avec, à la clé, un label Haute performance énergétique. Dans les logements, les chaudières individuelles ont été remplacées par un système collectif de production d'eau chaude collective, les équipements sanitaires ont été changés, de même que les VMC, les menuiseries révisées et la mise aux normes des installations électriques effectuée. Dans les parties communes, le bailleur a procédé à la sécurisation des 35 halls, à la

rénovation des ascenseurs, au remplacement des éclairages, au changement des boîtes aux lettres. Au total, l'investissement s'élève à plus de 32 M€.

Dans le même temps, des locaux ont été aménagés à destination du centre social et d'associations; des logements sont mis à disposition de l'Afev (Association de lutte contre les inégalités via la création de lien entre campus et quartiers populaires) pour y loger des étudiants en échange d'actions au service de la vie du quartier.

En reprenant les 1 300 logements de la Saemcib en 2014, Vilogia s'était engagé auprès de la commune à réaliser les travaux de rénovation nécessaire sur ce patrimoine, dont la cité Maurice Thorez faisait partie. ● M.T.

**ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ****VOS QUESTIONS... ET NOS RÉPONSES**[1<sup>ère</sup> partie]

**En matière d'accession sociale à la propriété, qui peuvent être les accédants, et sous quelles conditions ? Les organismes Hlm peuvent-ils librement définir les modalités de prix de leur logement ? Le cadre juridique entourant l'accession est ici posé.**

**L**es OPH, les SA d'Hlm et les sociétés coopératives Hlm peuvent vendre des logements neufs, conformément à leur compétence en accession sociale à la propriété telle que définie par le Code de la construction et de l'habitation (cf. articles L. 421-1 (5<sup>e</sup>), L. 422-2 (6<sup>e</sup> alinéa) et L. 422-3 (2<sup>e</sup>) du CCH) et permettre ainsi l'accession à la propriété, sécurisée, de personnes sous plafonds de ressources. Sont principalement signés avec les accédants : des contrats de vente, notamment de vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) ou de location-accession (PSLA) et, ces dernières années, des baux réels solidaires (BRS).

Les opérations d'accession à la propriété via un bail réel solidaire feront l'objet de publications à venir<sup>(1)</sup>. Dans ce premier volet, les opérations de location-accession (PSLA)<sup>(2)</sup> seront plus particulièrement présentées, les opérations de vente de logements construits par les organismes et le cadre juridique y afférant : quelles sont les conditions à remplir par les accédants, les organismes Hlm peuvent-ils librement définir les modalités de prix de leur logement ?

**Quelles sont les personnes pouvant acquérir un logement en accession sociale ?**

Dans le cadre de leur activité d'accession sociale à la propriété, les organismes Hlm ne peuvent vendre un logement qu'à des personnes physiques : soit qui le destinent à leur occupation personnelle, à titre de résidence principale, soit qui s'engagent à le donner en location dans le cadre des dispositifs fiscaux Loc'Avantages (article 199 tricies du Code général des impôts) ou Pinel (article 199 novovicies du CGI).

Les accédants qui destinent le logement à leur occupation personnelle doivent respecter des plafonds de ressources, contrairement aux "investisseurs" qui doivent le mettre en location, à titre de résidence principale, à des personnes physiques sous plafonds de ressources et de loyers (réglementés pour chacun des deux dispositifs fiscaux sus-visés).

Les textes n'autorisent donc pas un orga-

nisme Hlm à vendre un logement neuf à une personne physique qui le donnerait en location "libre" sans plafonds. Il peut être recommandé de mentionner dans l'acte de vente que la personne physique ("investisseur"), ne destinant pas le logement à son occupation personnelle, prend l'engagement de le donner en location, conformément aux dispositions de l'article D. 443-34 du CCH.

En outre, la vente de logements neufs construits par l'organisme Hlm devant être consentie à une personne physique, la vente à une société civile immobilière (SCI), y compris une "SCI familiale", est exclue.

**Les organismes Hlm peuvent vendre un logement à des personnes physiques, soit pour leur occupation personnelle, soit pour les mettre en location dans le cadre des dispositifs fiscaux Loc'avantages et Pinel.****Quels sont les plafonds de ressources applicables aux accédants ?**

Il résulte de l'article D. 443-34 du CCH, complété par l'arrêté du 3 mai 2002<sup>(3)</sup>, que les ménages accédants doivent avoir des ressources qui n'excèdent pas les plafonds "Logement intermédiaire (LI) majorés de 11%", également dénommés "LI accession".

Le montant des ressources pris en considération correspond à la somme des revenus fiscaux de référence, de chaque personne composant le ménage, au titre de l'avant-dernière année (N-2) précédant celle de l'acquisition, et

justifié par la production de l'avis d'imposition correspondant, lors de la conclusion du contrat de réservation, ou à défaut, lors de la signature de l'acte authentique de vente.

En outre, les sociétés coopératives Hlm, ont pris l'engagement de réserver leurs ventes aux ménages modestes, et plus particulièrement à des personnes physiques dont les ressources sont inférieures aux plafonds des prêts d'accession sociale (PAS) pour au moins 10 % de leurs ventes annuelles (cf. le protocole entre la Fédération des coopératives Hlm et l'État du 28 mars 2002).

Dans l'hypothèse de la vente aux "investisseurs", l'accédant n'est pas soumis au respect de plafonds de ressources, mais il doit s'engager à louer le logement, dans les conditions résultant de l'article D. 443-34 du CCH, c'est-à-dire dans les limites résultant de l'application des dispositifs fiscaux précités.

**Lors de la réalisation d'un programme dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété, existe-t-il une proportion de logements neufs, construits par l'organisme Hlm, pouvant être vendus à des investisseurs ?**

Non, il n'existe pas, dans la réglementation relative aux opérations d'accession sociale, de proportion à respecter entre les ventes de logements aux investisseurs et celles consenties à des personnes destinant le logement à leur occupation personnelle à titre de résidence principale. Il appartient à l'organisme Hlm de définir librement sa politique de vente et, le cas échéant, de fixer ses priorités quant aux acquéreurs des logements.

Toutefois, compte tenu de la mission sociale des organismes Hlm, ils ont principalement pour objet de vendre un logement à des personnes le destinant à leur occupation personnelle, à titre de résidence principale. Ainsi, la vente aux investisseurs ne devra pas représenter l'essentiel de l'activité de l'organisme Hlm.

**Les organismes Hlm peuvent-ils faire de l'accession "libre", c'est-à-dire sans aucun plafond, notamment en application des dispositions de l'article L. 433-2 du CCH qui vise la cession en Vefa de logements à une personne privée ?**

La vente en accession "libre" c'est-à-dire sans aucun plafond (ni de prix ni de ressources) est exclue pour les organismes Hlm. Il résulte des dispositions légales, rappelées supra, que



Compte tenu de la mission sociale des organismes Hlm, la vente aux investisseurs ne doit pas représenter l'essentiel de leur activité. Ici à Vaux-sur-Mer (Compagnie du Logement).

les opérations d'accession sociale réalisées par les organismes doivent respecter « des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ». Par conséquent, quel que soit l'acquéreur, le prix de vente du logement doit être fixé dans la limite des prix plafonds réglementaires.

Ces plafonds de prix sont fixés hors taxe pour l'ensemble des opérations d'accession sociale à la propriété. Il convient d'y ajouter la TVA applicable selon l'opération (au taux normal ou réduit). Ces plafonds de prix sont révisés, automatiquement, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

Sauf vente aux investisseurs, les accédants doivent respecter des plafonds de ressources fixés par la réglementation, et révisés également chaque année au 1<sup>er</sup> janvier.

Il n'entre donc pas dans les compétences d'un organisme Hlm, y compris avec des fonds propres, de faire des opérations d'accession à la propriété sans respecter les plafonds réglementaires.

Si un organisme Hlm réalisait des opérations d'accession à la propriété sans plafonds, il pourrait, à l'occasion d'un contrôle de l'Ancois, faire l'objet d'une des sanctions prévues par les articles L. 342-11 et suivants du CCH, indépendamment des conséquences fiscales (cf. infra).

Par ailleurs, l'article L. 433-2 du CCH prévoit la possibilité pour un organisme Hlm de céder en Vefa, à une personne privée, des logements représentant au plus 30 % d'un programme composé majoritairement de logements sociaux.

Or, ces dispositions ne visent pas l'activité d'accession sociale des organismes Hlm et, dans l'esprit du texte, la "personne privée"

est une personne morale de droit privé, tel qu'un promoteur privé.

L'idée du législateur (cf. loi Alur du 24 mars 2014) était de permettre à un organisme Hlm ayant la maîtrise du foncier, de céder des logements à une personne morale de droit privé, "à l'inverse" des montages selon lesquels une personne morale de droit privé (un promoteur) a la maîtrise du terrain et cède des logements locatifs sociaux à un organisme Hlm, notamment dans le cadre de servitudes de mixité sociale.

Ce dispositif n'a donc pas pour objet de permettre aux organismes Hlm de réaliser des opérations d'accession à la propriété, sans plafonds (de ressources et de prix).

### Les opérations d'accession sociale réalisées par les organismes Hlm font-elles partie du service d'intérêt économique général (SIEG) ?

Oui, dès lors que ces opérations d'accession remplissent les conditions posées par l'article L. 411-2 du CCH. Ces opérations doivent, d'une part, être consenties au profit d'accédants sous plafonds de ressources, et, d'autre part, prévoir des garanties de rachat et de relogement, pour répondre à la définition du SIEG résultant du dixième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH.

Rentrent ainsi dans le SIEG, les opérations destinées à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS majorés de 11 % ("PLS accession") ainsi que, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds PLS + 11 % sans excéder les plafonds LI + 11 %, lorsque ces opérations sont assorties des garanties de rachat et de relogement.

Les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées par les organismes Hlm, et répondant à la définition du service d'intérêt économique général (SIEG) sont exonérées d'impôt sur les sociétés (IS). Les ventes consen-

ties par les organismes Hlm à des personnes physiques, investisseurs, ne rentrent pas dans le SIEG, elles sont donc soumises à l'IS.

### Une personne physique propriétaire d'un logement acquis dans le cadre de la vente Hlm peut-elle se porter acquéreur d'un logement neuf en accession sociale auprès d'un organisme Hlm ?

Oui, elle peut en principe acquérir un logement neuf en accession sociale.

Les dispositions particulières applicables lors de la vente d'un logement ancien, appartenant à un organisme Hlm, ne sont pas applicables aux opérations d'accession sociale à la propriété. En effet, dans le cadre de la vente Hlm, l'article L. 443-11 (2<sup>e</sup> alinéa du IV) du CCH interdit la vente d'un logement à une personne physique ayant déjà acquis un logement, notamment auprès d'un organisme Hlm, sauf exceptions prévues par le texte.

Cette condition prévue dans le cadre de la vente Hlm n'est pas applicable aux accédants lors de la vente d'un logement neuf.

Le régime de la vente de logements, en accession sociale, ne prévoit pas un principe similaire à celui prévu pour la vente Hlm : l'accédant peut donc se porter acquéreur d'un logement neuf, construit par un organisme Hlm, quand bien même il serait, ou aurait été, propriétaire d'un logement acquis antérieurement dans le cadre de la vente Hlm.

Cet accédant devra remplir les conditions de l'accession sociale (ressources et affectation du logement) rappelées supra.

Toutefois, d'autres règles, telles que celles applicables au financement du premier logement (notamment en cas d'obligation d'occupation à titre de résidence principale), pourraient faire obstacle à l'acquisition d'un logement en accession sociale par la même personne physique.

### Les accédants doivent-ils être des primo-accédants ?

Non, les textes relatifs à l'accession sociale n'imposent pas de condition de primo-accession, toutefois la réglementation applicable en cas de recours à certains financements (cf. prêts conventionnés, par exemple le prêt à taux zéro) impose aux accédants de justifier qu'ils n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.





## Quelles sont les spécificités de la vente d'un logement neuf situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou en zone Anru ?

Lorsqu'à la date du dépôt de la demande de permis de construire, le logement est situé en zone Anru ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville (ou est entièrement situé à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers), le taux réduit de TVA (5,5 % en métropole) est applicable aux "livraisons" de logements faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété.

Le logement doit être destiné à la résidence

principale de l'accédant, dont les ressources, à la date de signature de l'avant-contrat (ou du contrat préliminaire) ou, à défaut, à la date du contrat de vente, ne dépassent pas les plafonds PLS majorés de 11 % ("PLS accession").

Le montant des ressources à prendre en considération correspond à la somme des revenus fiscaux de référence (RFR) au sens du 1<sup>o</sup> du IV de l'article 1417 du CGI figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage, établis au titre de l'avant-dernière année (N-2) précédant celle de la signature du contrat. Ces modalités d'appréciation des ressources résultent de l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 (relatif aux plafonds

☞ Quel que soit l'acquéreur, le prix de vente du logement doit être fixé dans la limite des prix plafonds réglementaires. Ici, 30 logements en PSLA à Nantes.

de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif).

C'est donc dans un cadre juridique, certes très encadré, que les OPH, les SA d'Hlm et les sociétés coopératives Hlm peuvent développer leur activité d'accession sociale à la propriété, distincte notamment quant au régime juridique applicable, de celui de la vente de logements anciens ("vente Hlm"), leur permettant ainsi de diversifier leur production de logements, et de réaliser des opérations mixtes comprenant des logements locatifs comme des logements en accession à la propriété. ●

(1) Lire toutefois AH 1172 du 15 août 2022 : « Bail réel solidaire - La mise en location est-elle possible ? ».

(2) Lire AH 1157 du 15 décembre 2021 et AH 1164 du 15 avril 2022 : « Le PSLA en questions ».

(3) Relatif à la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes Hlm.

**Thèmes :** Conditions de construction et de vente des organismes Hlm - compétences en accession à la propriété.

📞 **Contact :** Gaëlle Lecouëdic, conseillère juridique, Direction juridique et fiscale de l'USH ; Tél. : 01 40 75 78 60 - Mél. : ush-djef@union-habitat.org

## Un guide pour les praticiens du droit et les non-juristes

**B**arbara Fourcade, responsable du pôle gestion locative au sein de la direction juridique et fiscale de l'USH, contributrice régulière de la rubrique "Droit et fiscalité" d'*Actualités Habitat*, est aussi l'une des 4 autrices<sup>(1)</sup> du tout nouveau *Guide juridique et économique du logement social : Droit, financement, montage*, publié le 22 mars sans aux éditions *Le Moniteur*.

Ce volumineux ouvrage de 352 pages s'adresse aux praticiens du droit et aux non-juristes. Il aborde les problématiques spécifiques au

logement social liées aux différents régimes juridiques qui se croisent, à la protection de l'accès prioritaire au logement, aux règles du droit public ou encore à la protection des données à caractère personnel et aux aspects financiers de la matière. Il décrypte en détails - et en tableaux, schémas, conseils pratiques - le rôle, la composition et les obligations des acteurs du secteur (collectivités, État, organismes Hlm, SEM, locataires) ; les leviers de financements des nouveaux logements et leurs implica-

tions dans la détermination des loyers ; les différents moyens de construction et de développement du parc social, la gestion de ce patrimoine et sa mise en valeur ; les règles et les procédures commandant l'attribution des logements sociaux et encadrant la gestion locative sociale ; la vente de patrimoine et l'accession sociale. ● **V.L.**

(1) Avec Estelle Debaussart-Joniec, docteure en droit, notaire chez Monassier & Associés ; Véronique Chatonnier, déléguée à la



protection des données au sein d'Action Logement ; Anne Gourmellet, responsable du service marchés publics d'un OPH.

# Tessi pour l'habitat social

Vous aider à **gagner en agilité** et à valoriser votre **mission sociale**

tessi

## EXTERNALISER LES OPÉRATIONS ET ACTES DE GESTION



Collecte des attestations d'assurance habitation  
Administration des enquêtes SLS/OPS  
Numérisation des dossiers locataires  
Gestion des appels entrants et sortants (CRC)

## DIGITALISER LES PROCESSUS DE GESTION LOCATIVE



GED/Workflow/Archivage électronique à valeur probatoire  
Gestion des flux sortants omnicanaux  
(papier, SMS, email, LRE...)



AUDIT & CONSEIL  
CO-CONSTRUCTION DE SOLUTIONS



Mickael Canada  
michael.canada@tessi.fr  
06 80 80 93 99

# Vos Etats des Lieux Mobiles clés en main !

Découvrez notre solution digitale incontournable :



Utilisation sur le terrain et en mode déconnecté



Traçabilité des informations



Mise à jour du patrimoine



Organisation optimisée et gain de temps

NEW

**Nouvelle version encore plus performante et complète** avec possibilité de saisies de réclamations, signature électronique... et bien plus encore !

“

L'outil Etats des Lieux Mobiles nous a permis de fluidifier tout le processus, que ce soit pendant le rendez-vous en lui-même ou en accélérant le processus de remboursement des dépôts de garantie pour nos locataires.

”

Olivier SAELEN, Directeur de l'Innovation Digitale de Troyes Aube Habitat



Découvrez la vidéo du témoignage complet en scannant le QR code