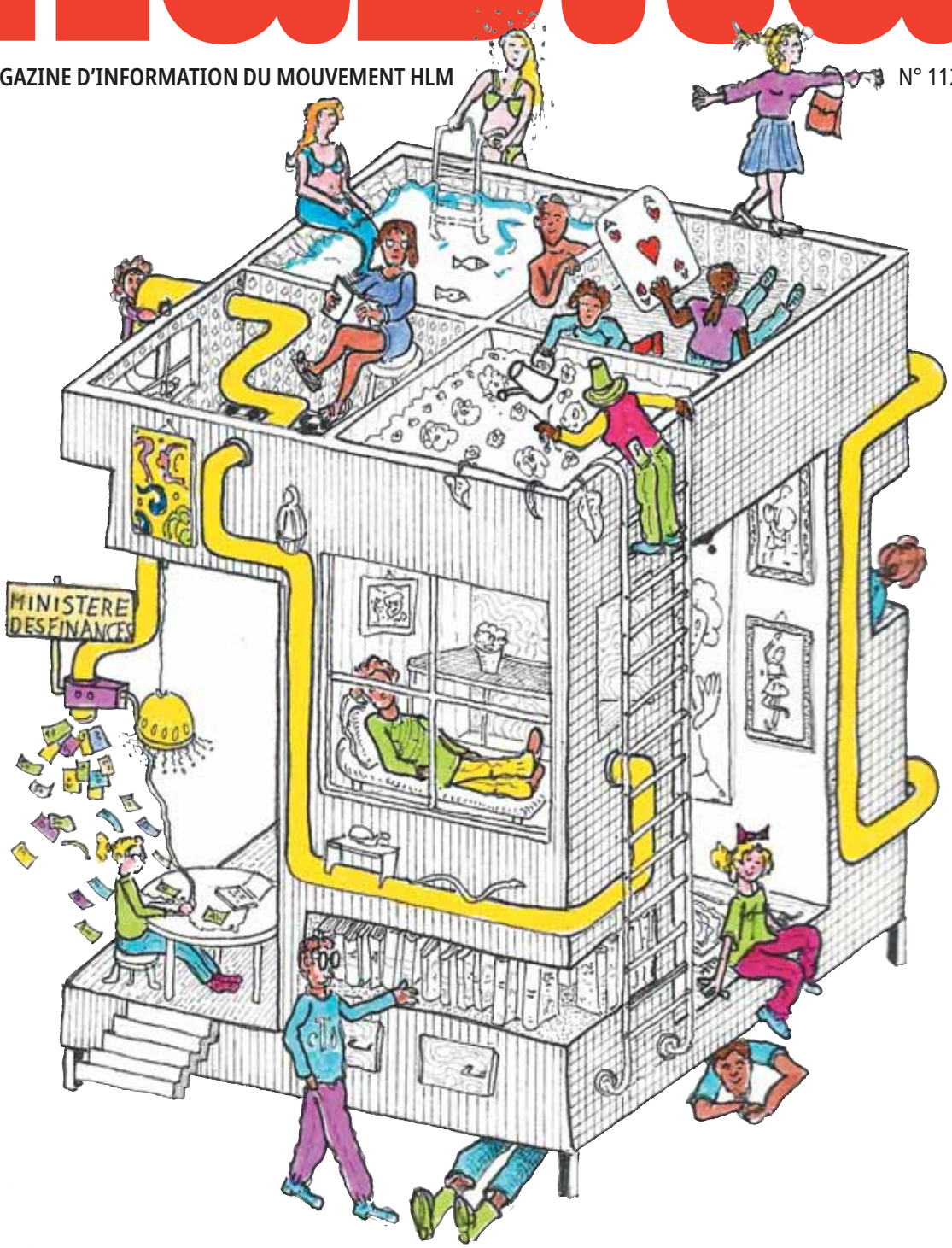
Actualités
# HaBitat
LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM
N° 1122 | 15 mai 2020




# L'HABITAT APRÈS LE COVID-19

**Le Mouvement** L'USH lance la démarche Utiles ensemble | **Focus** Étude Insee : des conditions de confinement inégales | **Direct Hlm** Crise sanitaire : des organismes plus que jamais mobilisés

81e CONGRÈS HLM

# AVANT-PROGRAMME

**Arrêté à la date du 15 avril.** Des mises à jour régulières seront disponibles sur le site de l'Union : www.union-habitat.org, rubrique « Congrès ». Vous pourrez également vous inscrire au Congrès de Bordeaux sur cette même adresse.

## MARDI 22 SEPTEMBRE

### 9H30 - 11H00 : PLÉNIÈRE

**9h30 :** Accueil
**9h45 : Séance officielle d'ouverture**
**10h00 :** Une année Hlm
• Vidéo du journal de l'année Hlm
• Intervention du Président de l'Union sociale pour l'habitat
**10h30 :** Accueil des collectivités locales

### 11H15 - 12H30 : RENCONTRES

• Accession sociale : OFS, BRS, nouveaux outils, premiers succès
• Impayés et prévention des expulsions : quels nouveaux leviers d'actions pour les bailleurs sociaux ?

### 11H00 - 12H30 : PARVIS D'ACTUALITÉS HABITAT

**11h00 :** Le rôle du logement social dans le plan européen de relance économique
**11h30 :** Economie circulaire : un référentiel adapté aux métiers des organismes Hlm
**12h00 :** Offre de stationnement : quand mutualisation et optimisation se conjuguent pour répondre aux objectifs d'un urbanisme durable

### 14H00 - 18H00 : PLÉNIÈRE

**14h00 - 16h00 : Crise du Covid-19 : Maintenant, réussir la relance**
*La crise sanitaire provoquée par l'épidémie de Coronavirus a profondément impacté l'activité des organismes. Elle oblige aussi à penser la relance de l'économie sous un angle différent de l'avant-crise. Quels enseignements le Mouvement Hlm a-t-il tiré de cette crise sanitaire ? Comment réussir la relance ?*
**16h00 - 18h00 : Convention des personnels des organismes de logement social de Nouvelle-Aquitaine**

### 16H00 - 17H30 : RENCONTRES

• Finances des collectivités locales et situation économique générale
• Les Rencontres des Outre-mer

### 14H00 - 17H30 : PARVIS D'ACTUALITÉS HABITAT

**14h00 :** Observer et repérer les fragilités des ménages pour adapter l'offre de service
**14h30 :** Mutations / mobilité dans le parc : un enjeu de qualité de service
**15h00 :** Réussir les parcours d'insertion des personnes accompagnées en hébergement ou en pensions de familles
**15h30 :** Création d'activités : les organismes Hlm, acteurs du développement local
**16h00 :** Location voulue : une nouvelle approche client
**16h30 :** Habitat participatif, un modèle à la croisée de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'usage
**17h00 :** Logement des jeunes : points d'actualité sur la mise en œuvre du plan jeunes

## MERCREDI 23 SEPTEMBRE

### 9H30 - 12H30 : PLÉNIÈRE

**9h30 - 11h00 : Emploi, laïcité, sécurité, rénovation urbaine, logement : faire vivre le pacte républicain dans les quartiers.**
*Les annonces d'action à destination des quartiers prioritaires ont été nombreuses ces 3 dernières années. Ces annonces se traduisent-elles concrètement dans le quotidien des habitants ? Comment les organismes Hlm qui oeuvrent au jour le jour dans ces quartiers perçoivent-ils leur évolution ? La République est-elle vraiment au rendez-vous face aux difficultés que rencontrent les habitants de ces territoires ?*
**11h00 - 12h30 : Gestion de la demande et des attributions : où en est la réforme ?**
*En 2014, la loi ALUR a initié une ambitieuse réforme de la gestion de la demande et des attributions de logement social. Elle a été complétée par de nombreuses lois : Ville, Egalité & Citoyenneté, Elan… 6 ans après, alors que les nouveaux exécutifs locaux se mettent en place, quel bilan en tirer ? Les progrès accomplis sont-ils à la hauteur des défis ?*

### 10H00 - 11H15 : RENCONTRES

• Quelles solutions bas carbone pour accompagner la transition climatique ?
• Coopérations, rapprochement, quels sont les outils de l'évolution du secteur, comment sont-ils mis en oeuvre par les organismes ?

### 11H30 - 12H45 : RENCONTRES

• Construire sa politique de vente Hlm avec les collectivités locales : transformer une contrainte en opportunité pour les territoires et les habitants
• Renouvellement urbain : Adapter sa stratégie selon les territoires

### 10H00 - 12H45 : PARVIS D'ACTUALITÉS HABITAT

**10h00 :** Réorganisation : le point sur les dispositifs d'appui de la CGLLS
**10h45 :** Logement des femmes victimes de violences conjugales : quelles attentes mutuelles des organismes Hlm et de leurs partenaires ?
**11h15 :** Pratiques d'accompagnement et de mobilité des personnels de proximité en site sensible
**11h45 :** Le fonds de soutien à l'innovation : le financement d'actions en faveur des nouveaux services pour les locataires
**12h15 :** Remise diplômes master 2 droit immobilier et management du logement et de l'habitat social

## MERCREDI 23 SEPTEMBRE

### 14H30 - 16H00 : PLÉNIÈRE

**Réussir les redistributions pour plus de justice sociale et territoriale. Quelle place pour les aides au logement ?**
*Même si les inégalités peuvent apparaître plus faibles en France que dans d'autres pays, elles risquent avec la crise de s'accroître. Faut-il réformer les systèmes de redistribution, de protection, ou de solidarité ? Quelle place y prennent ou doivent y prendre les aides au logement qui contribuent à la fois aux politiques du logement et de solidarité ?*

### 14H00 - 17H00 : PARVIS D'ACTUALITÉS HABITAT

**14h00 :** Architecture : Qualité des logements, qualité architecturale : bilan du groupe de travail national
**14h30 :** Remise du prix USH-CDC de thèse sur l'habitat social et échanges avec les lauréates et lauréats du prix de thèse
**16h00 :** Retour d'expérience du confinement en matière de RH : quelles bonnes pratiques ? quels changements sur l'organisation du travail et les relations au travail ?
**16h30 :** Remise des diplômes EMDLS

## JEUDI 24 SEPTEMBRE

### 9H30 - 12H30 : PLÉNIÈRE

**9h30 - 11h00 : Réchauffement climatique : bien penser et agir maintenant**
*L'urgence d'une action de plus en plus prégnante nécessite de changer de paradigme en passant à une société bas carbone, d'agir massivement sur le stock existant sans remettre en question les équilibres économiques fragiles des organismes Hlm et les loyers existants. Comment résoudre cette équation complexe ? Des innovations techniques ou financières peuvent-elles permettre d'assurer une production bas carbone alors que les loyers sont souvent déjà trop élevés pour les ménages aux revenus les plus modestes ? Quelles marges de manoeuvre sont possibles ?*
**11h00 - 12h30 : Les Hlm, les promoteurs responsables du futur**
*Si nous devons envisager un monde en rupture pour faire face aux défis des transformations environnementales et technologiques, avec ses fragilités et des risques, ce sera dans la continuité d'un engagement ancien qui est celui des promoteurs Hlm : la production de logements abordables, durables et responsables.*

### 11H00 - 12H15 : RENCONTRES

• L'habitat inclusif : une solution pour favoriser l'accueil des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

### 9H30 - 13H00 : PARVIS D'ACTUALITÉS HABITAT

**9h30 :** La prise en compte de la relation homme-nature dans le cadre des projet de construction
**10h00 :** Présentation de projets innovants des Associations régionales
**11h00 :** Travail à distance, de la théorie à l'épreuve du feu
**11h30 :** Être voisin(s) aujourd'hui en Hlm : état des lieux et questionnements
**12h00 :** Le Label Quali'Hlm® évolue pour un renforcement de la qualité de service aux habitants. Quelles nouveautés quelles adaptations ?
**Suivie de la remise des prix Label Quali'Hlm®**

### 14H30 - 16H30 : PLÉNIÈRE

**14h30 - 15h45 : Trophées de l'Union sociale pour l'habitat**
*Innovations sociale, architecturale bas-carbone, locale et économique, managériale, 12 finalistes bailleurs/partenaires*
**15h45 - 16h30 : Séance de clôture**
• *Présentation et approbation de la résolution*
• *Discours du Président de l'Union sociale pour l'habitat*
• *Discours du représentant du Gouvernement*

## PAVILLON DE L'EXPOSITION

### MARDI 22 SEPTEMBRE

**11h00 - 12h30 :** L'habitat après le Covid-19
*2 séances*
**14h00 - 16h30 :** Les grandes tendances d'évolution du secteur du logement et du bâtiment (partie 1)
*7 séances*

### MERCREDI 23 SEPTEMBRE

**10h00 - 12h30 :** Les grandes tendances d'évolution du secteur du logement et du bâtiment (partie 2)
*3 séances*
**14h00 - 17h00 :** Les grandes tendances d'évolution du secteur du logement et du bâtiment (partie 3)
*4 séances*

### JEUDI 24 SEPTEMBRE

**10h00 - 12h00 :** Politiques techniques : ce qui change après le Covid-19 ?
*2 séances*

# Être « Utiles ensemble »

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

Après la crise viendra rapidement l'heure de la relance. L'USH et les Fédérations ont rapidement entamé un travail de réflexion pour déterminer les mesures adéquates à proposer aux pouvoirs publics concernant le logement locatif social et l'accession sociale à la propriété.

Mais, face à une situation inédite aux conséquences inconnues, les instances dirigeantes du Mouvement Hlm ont souhaité aller plus loin, en sortant du cadre habituel de concertation et en allant à la rencontre des organismes Hlm et de ses partenaires associatifs et professionnels.

Ces rencontres vont prendre la forme de conversations « virtuelles », organisées en collaboration avec les Associations régionales. Des thèmes ont été arrêtés qui permettront d'aborder la question du rôle du logement social dans la relance mais également les conditions de relance pour notre secteur : pourrons-nous maintenir / développer la construction de logements locatifs sociaux neufs ? À quelles conditions ? L'offre de logements sociaux « classiques » va-t-elle couvrir les besoins des années à venir ? Comment faudrait-il la compléter ? Quelles évolutions du parc existant sont à encourager ? Dans quelle ampleur, à quelles conditions ? Quelles perspectives pour l'accession sociale ?

Nos échanges permettront d'alimenter les futures propositions du Mouvement Hlm à destination des pouvoirs publics et de définir les chantiers prioritaires à lancer avec l'État et nos partenaires. L'objectif est d'être plus que jamais « utiles ensemble » : utiles au redressement économique de notre pays, mais aussi et surtout, utiles à toutes celles et ceux qui ont ou auront besoin d'un logement abordable et de qualité. ●

*Aller plus loin en sortant du cadre habituel de la concertation*

# sommaire

**Actualités Habitat,** bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél.: 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org. **Directeur de publication:** Marianne Louis. **Rédactrice en chef:** Frédérique Xélot. **Rédactrice:** Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Véronique Simonnet. **Collaboration:** Francine Albert. **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 ou 52 67 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Photos du sommaire:** © ICF Habitat, Bretagne Sud Habitat, Habitat 44. **Couverture:** Claude Chaudières. **Publicité:** pages 14 et 15. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

**TARIFS 2020 (PRIX TTC)**

**Abonnement sur un an:**
**22 numéros + des suppléments**

| | *version papier* | *papier + web* |
|---|---|---|
| • Organismes adhérents | 337 € | 368 € |
| • Autres abonnés | 467 € | 498 € |
| • Etranger | 555 € | 586 € |

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

Abonnement sur deux ans (papier + web):
• Organismes adhérents: 661 €
• Autres abonnés: 896 €

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

**01 ÉDITORIAL**
Édito de Jean-Louis Dumont

**04 L'ACTUALITÉ**
• Cour des comptes : un rapport en demi-teinte sur la mission Cohésion des territoires • En bref • Neutralité carbone : la France publie sa stratégie pour les dix prochaines années • Report de la Fête des voisins • Note de conjoncture au 4 mai 2020 • Quid des programmes de renouvellement urbain ? • L'après-Covid-19 : les quinze mesures du Pacte du pouvoir de vivre

**08 FOCUS**
Étude Insee : des conditions de confinement inégales

**09 LE MOUVEMENT**
• L'après-Covid-19 : l'USH lance la démarche « Utiles ensemble » • Agenda • Covid-19 : accompagner les locataires fragilisés • Carnet • FNOPH : des propositions pour préparer la relance • Prospective : que sera l'habitat après le Covid-19 ?

**16 DIRECT HLM**
Les stratégies, initiatives et projets des organismes Plurial Novilia, La Nantaise d'Habitations, Valloire Habitat
Spécial Covid-19 : Orne Habitat, Aiguillon Construction, Terres du Sud Habitat, Toulouse Métropole Habitat, Emmaüs Habitat, Val d'Oise Habitat, Les Chalets, Haute-Savoie Habitat, Opheor, Quevilly Habitat, Office d'Aubervilliers, Plaine Commune Habitat, 13 Habitat, ICF Habitat Atlantique, Les Foyers, Habitats de Haute-Alsace, Bretagne Sud Habitat, Presqu'île Habitat, Néolia, Erilia, Vilogia, Eure Habitat, Noalis, ICF Habitat Nord-Est, Domofrance, Aquitanis, Mésolia, Hauts-de-Seine Habitat, Habitat en Région, Erilia, Alfi, Leman Habitat, Colombes Habitat Public, Nantes Métropole Habitat, La Cité Jardins, Habitat Audois, Opac de l'Oise, Domofrance, France Loire, ICF Habitat La Sablière, Flandre Opale Habitat, Versailles Habitat, Keredes, SDH, Clésence

**22 INNOVATION**
L'intelligence artificielle au service de la performance opérationnelle des bailleurs

**23 MAÎTRISE D'OUVRAGE**
• L'État annonce le report des grandes réformes • Recours facilité au BIM • Le Plan bâtiment durable appelle à une réflexion collective • 120 logements en cours de rénovation à Limay (Logirep) • Le nouveau visage de la résidence du roi Albert, à Nantes (Habitat 44) • La résidence Beauval se renouvelle (Clairsienne)

**26 DROIT ET FISCALITÉ**
Ordonnances du 15 avril et du 7 mai : les délais échus pendant la période d'urgence sanitaire

Actualités Habitat

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

# VOUS NOUS APPRÉCIEZ ? (RÉ) ABONNEZ-VOUS !

abonnements@union-habitat.org

## En bref

**Contemporénéisation.** Si le décret du 20 avril 2020 - qui modifie le décret du 30 décembre 2019 relatif aux ressources prises en compte pour le calcul des aides personnelles au logement qui précisait les modalités de mise en œuvre des APL en temps réel - ne fixe pas une date pour le report de la réforme de la mise en œuvre de l'APL en temps réel, il prévoit qu'elle prendra effet *« à compter des mois respectifs fixés par arrêté des ministres en charge du Logement, de la Santé et du Budget et, au plus tard, du 1er janvier 2021 ».*

**FSL.** Dix organisations - parmi lesquelles le Cler (Réseau pour la transition énergétique), le Secours catholique, la Fondation Abbé Pierre, Flame (Fédération des agences locales de maîtrise de l'énergie et du climat), Soliha et les Compagnons bâtisseurs - ont appelé le 21 avril à utiliser le fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour *« aider les Français les plus précaires, durement touchés par la crise sanitaire et la prolongation du confinement, à faire face à leurs difficultés financières et notamment leurs dépenses d'énergie ».*

**Arrêté tertiaire.** L'arrêté du 10 avril 2020 relatif à la rénovation du parc tertiaire est paru au JO du 3 mai 2020. Pris en application du décret du 23 juillet 2019, il précise les modalités d'application des obligations de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire, en particulier les conditions de détermination du niveau des objectifs de consommation d'énergie finale à atteindre selon les catégories d'activités concernées (marchandes ou non marchandes). Il détermine les conditions de modulation des niveaux de consommation d'énergie en fonction du volume de l'activité et les modalités de justification de modulation des objectifs pour raisons techniques, architecturales et patrimoniales, ou de coût manifestement disproportionné. Cet arrêté concerne notamment les propriétaires et occupants de bâtiments à usage tertiaire privé, les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires immobiliers.

## Cour des comptes

# UN RAPPORT EN DEMI-TEINTE SUR LA MISSION COHÉSION DES TERRITOIRES

La Cour des comptes a rendu public, le 28 avril 2020, son rapport sur le budget de l'État en 2019, accompagné de 66 analyses de l'exécution budgétaire par mission ou par programme. Concernant la mission Cohésion des territoires, sixième mission en matière de crédits de paiement au projet de loi de Finances pour 2019, la Cour relève qu'elle devait être l'une des plus importantes contributrices aux économies structurelles budgétaires pour 2018-2020, permises par la réforme de l'accès au logement. Bien qu'elle souligne *« une programmation initiale volontariste »* des crédits inscrits en loi de Finances initiale pour 2019, pour la mission Cohésion des territoires, ainsi qu'une amélioration de la budgétisation et de l'exécution des dépenses, elle critique néanmoins *« un manque d'anticipation dans son exécution »,* conduisant à un écart important entre les crédits votés et les crédits exécutés. Cet écart est dû, selon la Cour, à trois facteurs :

- le report (quatre fois en 2019) de la date de mise en œuvre de la réforme des APL qui visait à calculer en temps réel l'aide au logement (APL) et devait permettre une économie estimée à 1,4 Md€ en année pleine, a bouleversé l'exercice budgétaire 2019, nécessitant des crédits supplémentaires de 642 millions d'euros. *« La complexité technique de cette réforme et l'exigence de fiabilité qu'elle suppose ont été certainement sous-estimées »,* avance la Cour ;
- la budgétisation initiale du programme 177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" était inférieure aux besoins déjà connus. Malgré une légère hausse des crédits autorisés par la loi de Finances 2019 pour accompagner la montée en puissance du programme Logement d'abord, des ouvertures de crédits en cours de gestion ont été nécessaires (en LFR), dans des proportions très supérieures à 2018, pour financer les insuffisances de crédits pour l'hébergement d'urgence ;
- la révision à la hausse des moyens de l'Anah pour répondre à des sollicitations en augmentation. L'Anah a vu les demandes d'intervention en matière de lutte contre la précarité énergétique et contre les fractures territoriales et sociales (habitat indigne, copropriétés dégradées, adaptation des logements) atteindre des niveaux records, au-delà des objectifs prévus.

Concernant le nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU), la Cour souligne *« qu'il tarde à entrer en phase opérationnelle »* et qu'il a fait l'objet d'une sous-consommation des autorisations accordées, contribuant à la chute du taux d'exécution du programme 147 "Politiques de la ville".

Les huit recommandations émises par la Cour portent essentiellement sur la reconduction, à fréquence régulière, de la construction du budget en base zéro du programme "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" et l'amélioration du rythme d'engagement des crédits dans l'année ; la poursuite de l'annulation des autorisations d'engagement pour lesquelles l'absence ou la faiblesse des mouvements n'est pas justifiée ; le recours à un engagement de tiers pour le fonds de concours PLAI adapté ; l'évaluation régulière des dépenses fiscales et sociales attachées à la mission et la suppression de toutes celles dont l'efficacité et l'efficience apparaissent insuffisantes ou non démontrées ; la suppression du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) et du fonds de compensation des risques de l'assurance construction. ● **F.A.**

Concernant le nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU), la haute juridiction observe qu'il a fait l'objet d'une sous-consommation des autorisations accordées. © Tangopaso

## *Neutralité carbone*

# LA FRANCE PUBLIE SA STRATÉGIE POUR LES DIX PROCHAINES ANNÉES

D'ici 2035, la France prévoit une part du nucléaire ramenée à 50 %. © EDF

La Stratégie française pour l'énergie et le climat, qui fixe les trajectoires permettant d'atteindre la neutralité carbone en 2050, a été publiée au JO du 23 avril par le ministère de la Transition écologique et solidaire, sous la forme de deux décrets datés du 21 avril. Présentée en novembre 2018, elle a fait l'objet de longues consultations auprès des professionnels de la construction, des transports, de l'énergie et des déchets et a été ajustée pour intégrer les mesures de la loi Énergie-Climat. Elle comprend deux composantes :

- la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) détaille les politiques publiques qui doivent permettre d'atteindre les budgets carbone nationaux précisés dans le décret du 21 avril pour les périodes 2019-2023 (422 Mt/$CO_2$eq/an), 2024-2028 (359 MT) et 2029-2033 (300 Mt) ;
- la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) définit les priorités d'actions des pouvoirs publics dans le domaine de l'énergie pour la période 2019-2028 et fixe les composantes du mix énergétique de la France avec, d'ici 2030, un objectif de consommation d'énergie fossile réduit de 40 % et des énergies renouvelables en augmentation de 33 %, et d'ici 2035, une part du nucléaire ramenée à 50 %.

*« Ces textes auront des conséquences concrètes dans la vie des Français et permettront de réduire de manière globale les émissions de gaz à effet de serre »*, estime la ministre Elisabeth Borne dans un communiqué. Ils ont cependant vocation à être complétés pour intégrer certains éléments en cours d'élaboration. La ministre n'a par ailleurs pas exclu de devoir revenir sur les objectifs énergétiques et environnementaux de la France, en raison de l'impact de la crise liée au Covid-19. ● **D.V.**

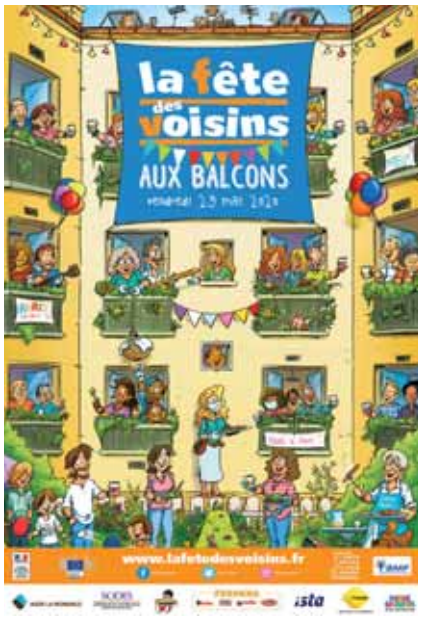
## *Agenda*

# REPORT DE LA FÊTE DES VOISINS

La traditionnelle Fête des Voisins est reportée au vendredi 18 septembre, sous l'appellation "Fête des Voisins Solidaires" pour célébrer cet élan de générosité et de solidarité suscité par la crise chez des millions de Français. *« Les Français pourront ainsi retrouver, dans un moment festif partagé, ceux avec qui ils ont été les plus proches durant ce confinement, leurs voisins. Cette manifestation sera emblématique, non plus d'une distanciation sociale imposée, mais d'un rapprochement social choisi »*, souligne Atanase Périfan, créateur du concept.

Mais en attendant, le vendredi 29 mai, dans une période encore incertaine, se tiendra la "Fête des Voisins aux balcons et aux fenêtres", ensemble mais autrement, en respectant scrupuleusement les gestes barrières.

Un kit de communication, composé d'une affiche, d'une invitation, d'un email à diffuser à ses voisins sera téléchargeable sur le site www.lafetedesvoisins.fr. ●




## *En bref*

**Trêve hivernale.** Afin de tenir compte de la prolongation de l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 10 juillet, l'Assemblée nationale vient de voter un nouveau report de la fin de la trêve hivernale à cette même date, avec deux mois supplémentaires dans les territoires d'Outre-mer. *« Alors que le pays se prépare au déconfinement, il s'agit de ne pas baisser la garde et d'éviter des expulsions locatives alors que le virus continue de circuler »*, a déclaré Julien Denormandie. Pour Florent Guéguen, directeur général de la Fédération des acteurs de la solidarité, *« c'est un premier pas qui permet de gagner quelques semaines de plus. Mais il faut étendre cette trêve sur toute l'année 2020, le temps de trouver des solutions stables aux sans-abri »*.

**Recours constitutionnel.** Saisi de la loi de prorogation de l'état d'urgence sanitaire, adoptée le 9 mai dernier, le Conseil constitutionnel valide plusieurs de ses dispositions mais, concernant les traitements de données à caractère personnel de nature médicale aux fins de « traçage », il décide deux censures partielles et énonce trois réserves d'interprétation, cependant que, concernant le régime des mesures de quarantaine et d'isolement, il prononce une réserve d'interprétation et une censure.

**Appels à projets**

- Qualitel vient de lancer l'appel à projets pour la 9e édition de son fonds de dotation, qui soutient les initiatives solidaires en faveur d'un logement digne et de qualité pour les publics les plus défavorisés, avec une dotation de 210 000 euros. Les candidatures peuvent être déposées sur le site www.qualitel.org jusqu'au 14 juillet 2020, dans l'une des quatre catégories : hébergement, accompagnement et éducation, recherche ou numérique. Depuis sa création en 2012, 124 initiatives ont été soutenues avec plus d'un million d'euros versés.
- Pour accélérer l'innovation dans le logement, In'li Lab, incubateur d'In'li, a lancé un deuxième appel à projets pour faire émerger les start-up proposant des nouveaux produits et services immobiliers ou des solutions dans les domaines de la relation client, des datas, de la RSE et du développement durable, des nouveaux modes de construction, équipements ou matériaux et du smart building.

## Indices et indicateurs

**IPC[1] - Évolution de l'indice des prix à la consommation en mars 2020 :**
- + 0,1% comparé à février 2020 ;
- + 0,7% comparé à mars 2019.

**IRL[1] - Évolution de l'indice de référence des loyers au 1er trimestre 2020 :**
- + 0,2% comparé au 4e trimestre 2019 ;
- + 0,92% comparé au 1er trimestre 2018.

**ICC[1] - Évolution de l'indice du coût de la construction au 4e trimestre 2019 :**
- + 1,3% comparé au 3e trimestre 2019 ;
- + 3,9% comparé au 4e trimestre 2018.

**IPEA[1] - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 4e trimestre 2019 :**
- + 0,3% comparé au 3e trimestre 2019 ;
- + 1,6% comparé au 4e trimestre 2018.

**Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin mars 2020[2] :**
- 420,9 Md€ ;
- en hausse de 3,9 Md€ comparé à fin février 2020 ;
- en hausse de 19,8 Md€ sur un an.

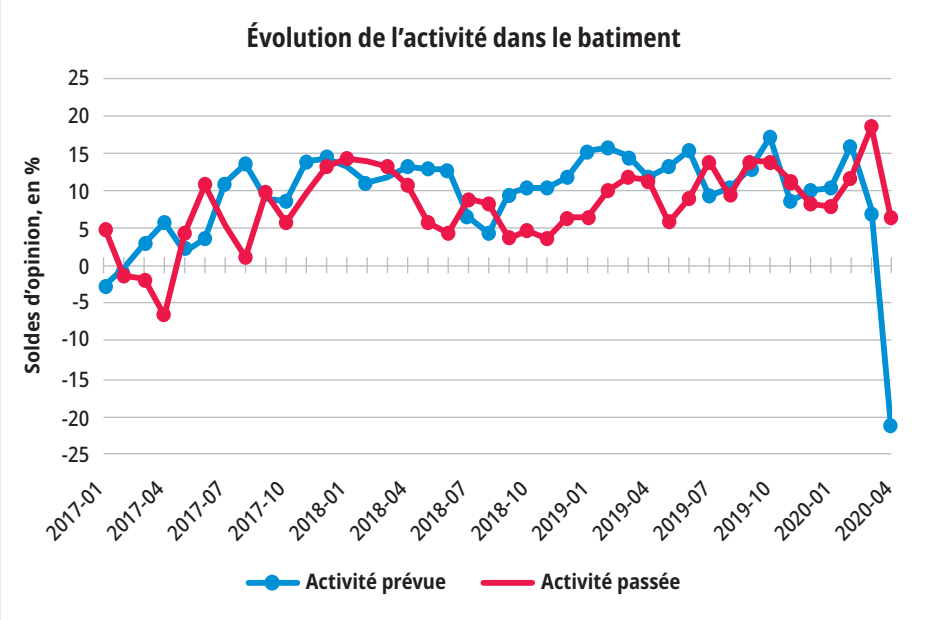
**Contact :** Martin de Bettignies, DEEF, USH; Tél. : 01 40 75 70 27.

*(1) Source Insee.*
*(2) Source CDC.*

## CONJONCTURE AU 4 MAI 2020

***le focus du mois***

# Enquête mensuelle de conjoncture dans l'industrie du bâtiment




*Source : Insee.*

Sans surprise, les perspectives d'activité chutent fortement pour les chefs d'entreprise du bâtiment de plus de 10 salariés interrogés en avril 2020. Concernant leur propre activité, beaucoup plus d'entrepreneurs que le mois précédent anticipent une baisse pour les trois prochains mois : le solde d'opinion correspondant plonge à -22, son plus bas niveau depuis mai 2015. Les entrepreneurs sont également bien plus nombreux en proportion à signaler une baisse de leur activité sur les trois derniers mois. Pour mémoire, le solde d'opinion correspond à l'écart entre le pourcentage de réponses « en hausse » et le pourcentage de réponses « en baisse ».

Interrogés sur les perspectives générales d'activité du secteur, ils sont quasi unanimement pessimistes alors qu'ils étaient encore plutôt confiants les mois précédents. Le solde d'opinion correspondant plonge à son niveau le plus bas jamais atteint depuis que la série existe (1975).

Les chefs d'entreprise sont aussi bien plus nombreux à signaler, en avril, un allongement des délais de paiement de leurs clients. Le solde d'opinion correspondant, en forte hausse, atteint son plus haut niveau depuis avril 2015. Cela s'accompagne avec une situation de trésorerie qui se détériore : le solde correspondant tombe à son plus bas niveau depuis que la série existe (1987).

Il faut noter que les réponses des entreprises ont été collectées entre le 25 mars et le 17 avril 2020, pendant le confinement, par Internet uniquement, et sans relance. Par conséquent, le taux de réponse est plus faible ce mois-ci qu'habituellement et les résultats présentés sont moins fournis qu'à l'accoutumée : les opinions sur les carnets de commandes en mois, les effectifs et les difficultés de recrutement ne sont pas abordés. ●

*L'après-Covid-19*

## LES QUINZE MESURES DU PACTE DU POUVOIR DE VIVRE

Dans le prolongement du discours du Premier ministre, du 28 avril, sur la sortie du confinement, les 55 organisations du Pacte du pouvoir de vivre ont écrit à Edouard Philippe pour lui présenter les quinze mesures « *indispensables et urgentes* » à mettre en œuvre dès la fin du confinement pour garantir le pouvoir de vivre des ménages qui ont vu baisser leurs ressources et augmenter leurs charges durant la crise, mais aussi ceux qui risquent de perdre leur emploi dans les prochains mois. Ces mesures, non chiffrées, présentées à la presse en visioconférence s'ajoutent à celles déjà annoncées par le gouvernement « *qui constituent un premier pas positif* », selon les signataires, qui regrettent que toute une série de questions urgentes n'aient pas été abordées.

Résumées en image, les quinze mesures du collectif dont l'objectif initial commun est de ne plus dissocier les questions sociales et environnementales pour donner à chacun le pouvoir de vivre. © Pacte du pouvoir de vivre

Il est proposé :

- de verser une aide exceptionnelle de solidarité de 250 € par mois et par personne aux ménages les plus en difficulté pour leur permettre de couvrir les dépenses alimentaires, d'hygiène et les charges liées au logement jusqu'à la prochaine rentrée scolaire ;
- de créer un fonds national, doté de 200 M€, qui viendra abonder les Fonds de solidarité pour le logement, pour aider les locataires fragilisés par la crise à payer leurs loyers et charges ;
- de mettre en œuvre le droit au logement pour qu'aucune personne sans domicile, placée à l'abri pendant la période de confinement, ne soit remise à la rue sans solution, en prolongeant notamment le plan hivernal durant toute l'année 2020 ;
- de revaloriser, dès maintenant, le montant du RSA et de l'élargir aux jeunes de 18 à 25 ans ;
- de rendre obligatoires les protocoles de reprise de travail post-confinement dans les entreprises et les administrations ;
- de renoncer à la réforme de l'assurance chômage, y compris pour les dispositions appliquées depuis le 1er novembre concernant les conditions d'accès et le rechargement des droits ;
- de prolonger les dispositifs d'exception pour l'accès pour les personnes y ayant renoncé durant la période de confinement ;
- de mettre en place des conditions d'accueil et d'intégration dignes pour les migrants et les réfugiés, ce qui suppose notamment d'augmenter la capacité d'accueil d'hébergement des demandeurs d'asile et de renforcer les dispositifs d'intégration ;
- d'imposer une conditionnalité écologique et sociale à l'octroi d'aides publiques aux grandes entreprises ;
- de verser une prime pour les salariés des secteurs social, médico-social et sanitaire et de lancer une Conférence nationale de l'investissement social ;
- de mettre en place un plan d'urgence pour développer l'utilisation du vélo lors du déconfinement et à plus long terme ;
- de lancer un fonds de soutien d'urgence dédié aux associations, sous forme de subventions ou d'apports de fonds associatifs ;
- d'accompagner les élèves et les étudiants en décrochage ou en difficulté scolaire ;
- de ne pas faire entrer dans le droit commun les décisions prises par l'État d'urgence sanitaire et revenir sur les décisions prises qui ont abaissé les règles environnementales ;
- de tenir, enfin, une Conférence de la transition écologique et sociale qui implique la plus grande diversité d'acteurs de la société dans l'élaboration d'une politique publique post-crise qui devra prendre appui sur les propositions émises par la Convention citoyenne sur le climat.

Ces propositions ne sont que la première pierre d'un vaste chantier qui nécessite la mobilisation de tous pour préparer le « jour d'après », pour lequel le Pacte du pouvoir de vivre fera une série de propositions structurelles visant à une profonde transformation sociale, écologique et démocratique. ● **F.X.**

*Politique de la ville*

## QUID DES PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN ?

Comment l'Anru prendra-t-elle en compte les surcoûts éventuels des chantiers engendrés par la situation sanitaire ? Et sur le NPNRU, que prévoit l'Anru pour adapter la programmation des opérations conventionnées aux retards prévisibles des chantiers ? L'Agence va-t-elle repousser la fin des demandes de paiements du premier programme prévue au 31 décembre 2020 ? Comment l'Anru peut-elle faciliter la trésorerie des collectivités et bailleurs parfois en difficulté, du fait des dépenses engagées dans la lutte contre le Covid-19 ? De nouvelles opérations peuvent-elles être proposées au financement de l'Anru dans une période où l'urgence d'agir dans les quartiers est rendue encore plus nécessaire par la crise ? Dans quelle mesure les projets de renouvellement urbain peuvent-ils participer à répondre à la hausse du chômage qui risque de toucher plus durement encore les habitants des quartiers ? Autant de questions auxquelles le livret que vient de publier l'Anru, accessible sur le site de l'Agence, apporte des réponses, devançant ainsi les revendications légitimes des porteurs de projets en cette période d'incertitude où les chantiers ont été arrêtés pendant plusieurs semaines, faisant le point sur les solutions mobilisables pour faciliter le déploiement des programmes de renouvellement urbain. ●

© Anru

Le livret, préfacé par Olivier Klein et Nicolas Grivel, respectivement président et directeur général de l'Anru, se présente sous forme de questions/réponses.

ÉTUDE INSEE

# Des conditions de confinement inégales

**En cette période de crise sanitaire liée au Covid-19, qui contraint 67 millions de Français à vivre confinés dans leur logement, la suroccupation des logements, et plus globalement le confort des logements, apparaissent comme un enjeu social et humain majeur. Retour sur l'étude de l'Insee, publiée en avril 2020[1], qui indique que cinq millions de personnes résident dans des logements suroccupés et 10,5 millions vivent seules.**

© ICF Habitat

L'isolement des personnes âgées est aussi renforcé par le non-accès à Internet à leur domicile.

Si l'annonce du confinement et sa mise en place ont pu s'accompagner de mouvement de population, près des deux tiers de la population vit habituellement dans une maison, laquelle possède un jardin dans 95 % des cas. Mais plus d'un tiers vit en appartement, où l'extérieur est plus restreint, rappelle l'Insee. Ainsi, en 2013, seules 2 % des résidences principales en immeubles collectifs possédaient des espaces privatifs (jardin, terrain ou cour). Par ailleurs, en 2016, plus de 5 millions de personnes, soit 8,2 % de la population, hors Mayotte, vivaient dans un logement suroccupé[2]. Cette situation touche 3,2 % de la population vivant en maison et 16,5 % de celle vivant en appartement. 74 % des ménages concernés habitent dans une agglomération de plus de 100 000 habitants, dont 40 % dans l'agglomération parisienne. Cette suroccupation est aussi très concentrée sur le plan géographique. Elle ne concerne que 2,3 % des ménages dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants, mais 5,3 % dans celles de plus de 100 000 habitants. Mais elle atteint 13,4 % dans l'agglomération parisienne, 11,7 % à Nice, 9 % à Creil, 8,6 % à Marseille et 7,3 % à Montpellier. L'Île-de-France (12,7 %) et la Provence-Côte d'Azur (7,5 %) sont les deux régions où la suroccupation des logements est la plus forte. La situation est encore plus marquée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de ces régions où ce taux est de respectivement 25,4 % et 18 % des ménages, et peut atteindre 35 % sur quelques sites. Ces chiffres peuvent être une des explications à la difficulté de faire respecter le confinement dans certains quartiers. La suroccupation est aussi importante en Corse (6,1 %), région où la moitié de la population vit en appartement et dans les DOM où ce taux grimpe à 34,5 % en Guyane, 10,4 % à La Réunion, 9 % en Martinique et 8,7 % en Guadeloupe.

Cette suroccupation concerne davantage les familles avec enfants. Selon l'Insee, seulement 1,7 % des couples sans enfant vivent dans un logement suroccupé, alors qu'il manque au moins une pièce à 8,1 % des couples avec enfants et à 18,1 % des familles monoparentales. « *En période de confinement, la situation peut être d'autant plus délicate avec de jeunes enfants* », conclut l'Insee. Cela peut conduire à des tensions, voire des violences infra-familiales, comme le constate le ministère de l'Intérieur.

## Le poids de l'isolement

Dans le même temps, l'étude relève que 10,5 millions de personnes vivent seules dans leur logement, dont 2,4 millions de personnes sont âgées de 75 ans ou plus, dont plus de quatre sur dix vivent dans des agglomérations d'au moins 100 000 habitants. L'Insee souligne néanmoins, « *qu'une partie des personnes seules ont pu rejoindre leur famille à l'annonce du confinement.* » Les autres vivent dans des territoires ruraux, notamment ceux du Centre de la France (Creuse, Nièvre, Indre, Allier, Corrèze), mais aussi en Meuse ou Haute-Saône… Ces personnes âgées isolées sont d'autant plus fragilisées par le confinement lorsqu'elles vivent dans des communes sans aucun commerce alimentaire à proximité.

À ce public fragilisé par le confinement, s'ajoutent 1,7 million de personnes vivant sous le seuil de pauvreté dans l'Hexagone, représentant 16,7 % de la population seule, et 1,2 million de personnes percevant l'allocation adulte handicapé dont 70 % vivent seules.

Cet isolement est renforcé par le non-accès aux nouvelles technologies et notamment Internet auquel 12 % des personnes n'ont pas accès, en 2019, à leur domicile, principalement des personnes âgées (53 % des 75 ans ou plus) et les peu diplômés, avec des disparités selon les territoires. Sans compter que 2 % des enfants de moins de 17 ans ne disposent pas, à leur domicile habituel, de l'abonnement ou du matériel pour se connecter à Internet. Ce taux passe à 3,5 % pour les familles monoparentales.

Autant de chiffres qui montrent que la vie des Français, pendant le confinement, dépend largement de leurs conditions de logement. ● **F.X.**

*(1) Étude parue dans Insee Focus n°189.*

*(2) Un logement est suroccupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme « d'occupation normale » fondée sur une pièce de séjour pour le ménage ; une pièce pour chaque personne de référence de chaque famille occupant le logement ; une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus ; et pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont du même sexe ou ont moins de sept ans, sinon, une pièce par enfant. Cette notion de suroccupation diffère légèrement de celle de surpeuplement, également utilisée par l'Insee, notamment dans l'Enquête nationale logement, qui prend en compte la surface de certaines pièces.*

L'APRÈS-COVID

# L'USH lance la démarche « Utiles ensemble »

Après sept semaines de confinement, l'heure est à la préparation de l'après pour sortir de la crise. Complémentairement à une première note de travail sur la reprise et la relance remise, début avril, au ministre de la Ville et du Logement et aux chantiers confédéraux en cours, et afin d'alimenter la réflexion collective sur l'évolution du logement social pour répondre aux besoins, le président de l'USH et les présidents de Fédérations ont décidé d'engager une « conversation » avec les organismes mais également avec les partenaires du Mouvement Hlm et des experts, notamment sur les enjeux économiques et environnementaux.

Cette démarche baptisée "Utiles ensemble" répond au besoin exprimé par de nombreux acteurs de « réfléchir pour être utiles ». Elle a pour objectif d'enrichir les premières propositions faites au ministre de la Ville et du Logement. Elle s'articule autour de six « conversations », en région, avec les organismes Hlm, organisées en lien avec les Associations régionales, sous forme de visioconférences, d'une durée de 2h30, avec l'outil Zoom, à partir du 11 mai, et jusqu'à la fin de ce mois.

© Shutterstorck

La démarche « Utiles ensemble », ouverte aux organismes et partenaires, est destinée à participer activement à la préparation des propositions du secteur pour la relance.

Les questions abordées seront les suivantes :
- quelles sont les conditions du maintien et du développement de l'offre de logements locatifs sociaux neufs ?
- Comment adapter l'offre de logements sociaux « classiques » aux besoins des années à venir ?
- Quelles évolutions du parc existant sont à encourager, et dans quelles proportions ?
- Quelles sont les perspectives pour l'accession sociale à la propriété ?
- Quels sens (économique, social, géographique...) pour le parcours résidentiel ? Va-t-il accompagner le « reflux métropolitain » vers les villes moyennes ?
- Comment l'économie circulaire, numérique et solidaire peut-elle optimiser les réponses opérationnelles de l'immobilier social ?

Présidentes et présidents, directrices générales et directeurs généraux et directeurs d'organismes du logement social, conviés par leur Association régionale, se connecteront en ligne, via un lien, à ces conversations, auxquelles participeront les membres du Comité exécutif de l'Union, les directeurs de Fédérations, la Délégation générale de l'USH.

Quatre autres réunions thématiques viendront compléter le dispositif, avec des experts de l'environnement, les associations d'élus, les Fédérations professionnelles du bâtiment et le secteur associatif. ●

**Contact :**
joachim.soetard@union-habitat.org

## Calendrier

**Auvergne-Rhône-Alpes / PACA / Corse :** le 15 mai
**Grand-Est / Bourgogne-Franche-Comté :** le 19 mai
**Normandie / Hauts-de-France :** le 20 mai
**Nouvelle-Aquitaine / Occitanie :** le 20 mai
**Île-de-France :** le 25 mai
**Bretagne / Pays de la Loire / Centre-Val de Loire :** le 26 mai

## Agenda

### Les journées professionnelles

Compte tenu de la crise sanitaire, la formule des journées professionnelles organisées par l'USH, a été modifiée. Jusqu'à l'été, les journées seront proposées au format webinar (web séminaire), sur une demi-journée (matin ou après-midi) au coût de 75 € pour les organismes (50 € pour les filiales, Fédérations et Associations régionales, 95 € pour les personnes hors Hlm).
Les thèmes et les dates sont inchangés (voir notre n° du 15 avril, page 8).
- L'événement prévu sur le thème du nouveau programme Hlm accompagné aura lieu le 2 juin, de 14H30 à 17h00.
- Le webinar sur la qualité de service, le 9 juin, se déroulera dans la matinée, de 9h à 13h environ.
Les trois séminaires suivants, prévus respectivement les matinées des 9, 16 et 17 juin, auront pour thèmes :
- Transformation numérique, accentuation des fragilités sociales, renforcement des exigences clients : comment relever les nouveaux défis pour la qualité de service ?
- Comment l'économie circulaire bouscule la stratégie d'entreprise, le modèle économique, et les pratiques professionnelles des organismes Hlm ?
- Syndic social, une gestion responsable des immeubles en copropriété.
**Plus d'information sur le centre de ressources accessible sur le site USH :** www.union-habitat.org

### Report de la Semaine de l'innovation Hlm

Au vu des conditions sanitaires, l'Union sociale pour l'habitat a été dans l'obligation de reporter la 8e édition de la Semaine de l'innovation Hlm initialement prévue du 20 au 28 juin 2020. Elle aura donc lieu du 14 au 22 novembre 2020.
Autour du thème "Les Hlm, atout des territoires", cette 8e édition sera l'occasion de valoriser l'action des organismes Hlm sur les territoires pour dynamiser l'emploi local, préserver le patrimoine, construire de façon emblématique un habitat durable et peu énergivore ou créer du lien et de la mixité sociale... Une action qui sera d'autant plus centrale dans les mois de relance qui suivront la crise actuelle.
Les organismes peuvent d'ores et déjà inscrire leurs événements sur le site semainehlm.fr, à l'aide des identifiant et mot de passe qui leur permettent d'accéder au site de l'USH. ●

COVID-19

# Accompagner les locataires fragilisés

**Le 4 mai dernier, l'USH, ses Fédérations et les cinq associations nationales de locataires[1] ont signé une charte en faveur des locataires en fragilité économique.**

La charte suggère que les organismes Hlm prennent l'initiative du contact avec tout locataire dont ils constatent des difficultés de paiement. © Logial

Cette charte comporte vingt engagements de bonnes pratiques. Elle se déclinera au niveau des organismes, sous forme de protocoles, en concertation avec les associations de locataires.

## Étalement des paiements, mobilisation des dispositifs existants

Le repérage des ménages en difficulté et le maintien du contact avec eux sont des conditions essentielles de l'efficacité de leur accompagnement. La charte suggère que les organismes Hlm prennent l'initiative du contact avec tout locataire dont ils constatent des difficultés de paiement. Un contact téléphonique régulier dans la durée est également recommandé.

Pour les locataires justifiant d'une baisse de leurs revenus en lien avec la crise sanitaire, les organismes proposent des solutions personnalisées. Les locataires concernés peuvent bénéficier de mesures d'étalement du paiement des loyer et charges. Les modalités sont concertées avec les associations de locataires dans le protocole local pour permettre :
- des délais de paiement pour les échéances de loyer jusqu'au mois de septembre 2020 inclus ;
- le maintien de versements partiels ;
- un échelonnement de la dette afin de maintenir une régularité et de limiter le niveau des mensualités.

La période de régularisation des charges locatives 2019 s'ouvre pour de nombreux organismes. Les régularisations débitrices pourront être reportées ou étalées. Les régularisations créditrices donneront lieu à un versement du trop-perçu.

Les organismes Hlm peuvent adapter les provisions pour charges pour les interventions qui ont dû être suspendues pendant la crise. Chaque conseil de concertation locative (CCL) examinera de manière anticipée les services rendus pendant la période, afin de préparer la régularisation des charges de 2020.

Les associations de locataires et les organismes Hlm ont également prévu d'optimiser la mobilisation des dispositifs de solvabilisation existants pour soutenir les locataires et de porter des demandes communes telles que le renforcement des moyens des FSL, le report de la fin de la trêve hivernale.

Enfin, conçu dans un esprit de co-construction entre les organismes et les associations, le protocole fera l'objet d'un suivi régulier au sein du CCL ou d'une commission *ad hoc*.

## Comment accompagner les locataires ?

Avant la signature de la charte nationale, certains organismes avaient anticipé et élaboré, dès le mois d'avril, des chartes ou d'autres dispositifs de simplification.

**Seqens** a signé une charte d'engagements pour l'accompagnement des locataires rencontrant des difficultés financières liées à la période de confinement. « *Pour partager nos actions avec nos locataires, nous avons sollicité les Confédérations de locataires participant à notre plan de concertation locative. Après la préoccupation de la continuité de la gestion de nos résidences, la question des difficultés de nos locataires à payer leur loyer dans cette période si particulière a été posée : nous sommes convenus de la nécessité d'avoir une réponse adaptée à chacune des situations dans un cadre défini qui garantit le maintien dans les lieux mais aussi le paiement du loyer. Au 30 avril, 129 locataires sur les 90 000 nous ont contactés pour la mise en place de mesures d'étalement des loyers prévues* », explique Nadia Bouyer.

**La coopérative IDF Habitat** a mis en œuvre une charte d'engagements coopératifs et solidaires qui prévoit :
- la possibilité de suspendre le plan d'apurement mis en place antérieurement ;
- le report de la mise en place d'un plan d'apurement à l'issue de la crise sanitaire ;
- l'annulation des relances locataires pour impayé et le report de la mise en place des pénalités pour non-retour de l'enquête ressources OPS ;
- l'identification des locataires nouvellement soumis au SLS afin d'anticiper tout problème de paiement et prendre les décisions les plus adaptées ;
- le recours systématiquement envisagé au fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour les locataires qui y sont éligibles ;
- l'orientation des familles vers les dispositifs mis en place suite à la crise sanitaire ;
- la possibilité de suspendre le plan d'apurement mis en place antérieurement ;
- le report de la mise en place d'un plan d'apurement à l'issue de la crise sanitaire.

Pour que les locataires puissent facilement faire une demande d'échelonnement, **Versailles Habitat** a signé un protocole dans le cadre du CCL, et a créé une adresse mail dédiée. Les locataires dépourvus d'ordinateur peuvent l'envoyer par courrier. ●

*(1) AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF.*

**Contact :** Catherine Hluszko, Cheffe de mission partenariats et innovation, USH - Mél. : catherine. hluszko@union-habitat.org

***Fédération nationale des OPH***

# Des propositions pour préparer la relance

"Comment les OPH organisent la reprise et comment préparent-ils la relance", tel était le thème de la conférence de presse en visioconférence, à trois voix, organisée le 29 avril dernier par la Fédération des Offices. Avec comme intervenants, Marcel Rogemont, président de la Fédération, Dominique Estrosi Sassone, sénatrice, secrétaire générale, et Stéphane Troussel, vice-président.

Comme l'a rappelé d'emblée le président Rogemont, *« la crise sanitaire rend plus visible les inégalités sociales, la fragilité des services publics et les faiblesses d'un modèle socio-économique. Cette crise, qui va se muer en crise économique et sociale, appelle tous les acteurs économiques et sociaux à se mobiliser pour participer à la relance, d'où l'importance pour le Mouvement Hlm, pilier du pacte républicain, de se mobiliser. En ce sens, le 14 avril dernier, le Mouvement Hlm a fait part de ses propositions en faveur de la reprise et de la relance de l'activité au ministre du Logement*[1] *»*

Pour aboutir à une relance socialement juste, la Fédération des OPH propose de revaloriser l'APL au-delà de l'inflation, d'abonder les FSL, de suspendre les expulsions pour dette de loyers jusqu'au printemps 2021, d'accompagner les locataires en difficultés économique et sociale et de reconnaître le logement social comme un bien de première nécessité en lui appliquant une TVA à 5,5 % sur tous les investissements, ce qui représenterait 250 M€ par an pour les pouvoirs publics pour les PLUS et 150 M€ pour les PLS. *« La suppression de la baisse des APL permettrait aux Hlm de récupérer immédiatement 6 % d'autofinancement, soit pour les Offices, environ 600 M€ »,* a rappelé Stéphane Troussel qui plaide aussi pour la prolongation de la trêve hivernale.

D'autres mesures sont proposées pour éviter le recours à l'endettement, tel un soutien financier renforcé sous forme de subventions aux projets portés dans le cadre de l'Anru ; des subventions supplémentaires à hauteur de 150 millions et 200 millions par an pour accroître de 50 % le nombre de logements réhabilités ; l'ouverture à la souscription des titres participatifs aux collectivités locales, ou encore la simplification de la commande publique, de nouveaux PHBB, la baisse du plancher du taux du Livret A, ou le doublement du PTZ.

Mais la relance passe aussi et avant tout par la reprise des chantiers, essentielle à l'activité économique des territoires, rappelle Dominique Estrosi Sassone, laquelle a plaidé au Sénat pour *« une chaîne de loyauté économique, avec un partage des surcoûts entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les entreprises et l'État, qui est à l'origine de l'arrêt de ces chantiers »*. Autres points de blocage évoqués par la secrétaire générale de la Fédération, la responsabilité juridique des employeurs et des élus locaux et la crainte de contentieux. Dans ce contexte, la Fédération va publier un guide juridique de la reprise, en partenariat avec le cabinet EY, destiné à l'ensemble de ses adhérents.

Enfin, dernière attente de la Fédération : le renvoi de l'obligation de fusion ou de regroupement au 1er janvier 2022, du fait du report du second tour des élections municipales. ● **F.X.**

*(1) Lire les propositions du Mouvement Hlm pour une relance juste, dans Actualités Habitat du 30 avril, page 6.*

© A. Da Silva/Graphix-image/Bondy Habitat

Parmi les mesures proposées par la FNOPH, un soutien financier via des subventions supplémentaires pour accroître de 50 % le nombre de logements réhabilités par an.

***Carnet***

# Roland Pignol s'en est allé

© DR

Roland Pignol, à droite sur la photo, aux côtés de Roger Quilliot.

Délégué général de l'Union Hlm de 1981 à 1993, Roland Pignol s'est éteint le 3 mai dernier, à l'âge de 91 ans. Avocat de formation, il a passé deux ans au cabinet de Bernard Chochoy, secrétaire d'État à la Reconstruction et au Logement, puis dix ans dans des SEM d'aménagement et de construction de la région parisienne, avant de rejoindre, en 1970, l'Union sociale pour l'habitat, qui se dénommait UNFOHLM, présidée alors par Albert Denvers. Il y passa 23 ans, comme directeur, puis directeur général adjoint en 1974 avec Robert Lion et directeur général en 1981.

Moderne et modéré, il a su faire la transition entre le monde des anciens et des contemporains, en *« veillant à l'étirement de la colonne pour avancer en groupe »,* comme il aimait à le dire. Il est l'artisan du contrat-cadre de 1982 entre le gouvernement et l'Union, qui a contribué à la mise en œuvre de la réhabilitation du parc Hlm et à la politique de développement social des quartiers.

Homme de conviction, doté d'une grande sensibilité et d'une grande humanité pour ce qui touchait à l'injustice, aux discriminations, à la fracture sociale, il avait œuvré au premier Plan départemental d'actions pour les plus démunis dans les Yvelines en 1987. Cette même année, il avait lancé la première campagne de communication du Mouvement, avec le fameux dinosaure, puis fêté son centenaire en 1989. Curieux, ouvert sur le monde, il signa l'acte de naissance du réseau Habitat et Francophonie et créa la mission Europe.

C'était un sage, avec de la finesse et beaucoup d'humour, qui aimait la vie, comme il a aimé les Hlm, à qui il a consacré en 2010 un ouvrage *Témoignage sur le monde Hlm,* une fois retiré de la vie professionnelle. ● **F.X.**

PROSPECTIVE

# Que sera l'habitat après le Covid-19 ?

**La crise sanitaire actuelle a accéléré, voire révélé, un certain nombre de besoins au sein du logement qui incitent les organismes Hlm à repenser l'habitat de demain. Forte de 130 participants, la web-conférence sur « l'habitat après le Covid-19 : des imaginaires aux tendances », organisée le 21 avril par l'USH, a tenté d'en dessiner les contours.**

« *Le Covid-19 ne va-t-il pas nous amener à repenser l'habitat, les pièces et les normes traditionnelles ?* », s'interroge François Bellanger, consultant en innovation et en prospective chez Transit City. Fort des hypothèses d'évolution du logement qu'il a dressées il y a une vingtaine d'années dans le cadre d'une recherche pour le PUCA, il fait le constat que certaines d'entre elles sont devenues une réalité, dans le contexte d'évolution de la société et de la crise sanitaire actuelle. C'est le cas de « l'habitat entreprise » avec le recours au télétravail, de « l'habitat modulaire » qui évolue au rythme de la famille, mais aussi en fonction des besoins d'isolement au sein du logement et de « l'habitat sport », avec des cours en ligne suivis à la maison ou le garage aménagé en salle de sport. Les deux évolutions les plus frappantes étant « l'habitat écran », car le numérique est désormais partout et provoque une réflexion sur l'organisation du logement et la répartition des pièces, et « l'habitat propre » dans lequel les eaux usées sont recyclées, la consommation d'énergie maîtrisée et l'électroménager économe.

Comme en témoignent Alban Charrier et Nicolas Cailleau, respectivement responsables du département Politiques techniques et du département Énergie et environnement à la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales à l'USH, cette notion d'« habitat propre » intègre la qualité de l'air intérieur et la maîtrise des consommations d'eau, deux exigences sanitaires prises en compte dans la réglementation des bâtiments, notamment l'article 181 de la loi ÉLAN qui crée une exigence de qualité de l'air intérieur dans les bâtiments neufs, et le Livre 1er du CCH en cours de réécriture. Sur ces deux problématiques sanitaires, l'USH souhaite lancer un chantier collaboratif en deux phases, la première, interne au Mouvement Hlm, pour recenser les bonnes pratiques et retours d'expérience des organismes et identifier les attentes afin de forger une position ; la seconde avec des partenaires externes pour confronter sa position et donner de la visibilité à l'action des organismes.

Pour Nicolas Cailleau, la question qui se pose aux organismes est de pouvoir maîtriser les coûts. Mettant en perspective la crise sanitaire actuelle et la canicule de 2003, il insiste sur la nécessité d'avoir un habitat résilient face aux crises, mais qui reste en adéquation avec un fonctionnement normal du bâtiment.

« *Le bâtiment connecté est-il résilient ?* interroge Christian Rozier. Le président d'Urban Practices est convaincu que le Covid-19 sera un accélérateur du logement connecté. Il en prend pour exemples la possibilité de superviser et de maintenir les bâtiments à distance, de maîtriser les charges énergétiques en mesurant les indicateurs et en analysant les factures et les données relevées, de mieux communiquer avec les résidents des EHPAD, d'être alerté d'un comportement anormal chez un senior, ou encore de réaliser le suivi médical des occupants d'un logement. Pour lui, les bâtiments doivent intégrer un « 4e fluide », un *Building Operating System* (BOS) capable, à travers une architecture numérique IP ouverte et mutualisée, d'alimenter les différents usages au sein du logement. Il préconise de mettre en place une réflexion pour rendre communicants l'ensemble des bâtiments existants.

**La crise sanitaire a accentué certaines grandes mutations qui avaient débuté au préalable.**

### La crise, catalyseur d'inégalités sociales

Mais avant d'en arriver là, il faut sans doute agir sur les inégalités que la crise met en lumière. Pour Philippe Archias, directeur Innovation et Recherche au sein du groupe Chronos, « *le Covid agit comme un amplificateur d'inégalités dans les quartiers, car rester confiné y est plus dur qu'ailleurs en raison d'une surroccupation et de l'exiguïté du logement*[1]. *Les habitants y sont à la fois plus vulnérables et plus exposés, avec des taux de surmortalité anticipée* ». Ils sont en première ligne, un grand nombre de travailleurs clés y habitant (caissières, livreurs, infirmiers…). « *Ce sont eux qui assurent la résilience de nos villes, car ils permettent de mieux absorber les chocs et difficultés générés par le Covid-19* », souligne-t-il.

Bien qu'ils soient des lieux d'innovation sociale avec de nombreuses initiatives portées par les bailleurs, les collectivités, le tissu associatif et les habitants eux-mêmes, les quartiers ne bénéficient pas des mêmes amortisseurs sociaux qu'ailleurs, estime Philippe Archias, d'autant que les ressources permettant de rompre l'exclusion et l'isolement sont de plus en plus souvent dématérialisées. « *Le Covid-19 est un catalyseur de la transformation numérique, qui s'opère à marche forcée avec le confinement* », estime-t-il, comme en témoignent les attestations, l'éducation et le recours aux achats en ligne et le télétravail. Cette transformation numérique laisse les habitants de côté, comme le note l'étude conduite par Chronos fin 2019 sur les pratiques numériques dans les quartiers[2], qui révèle des inégalités sociales creusées par le numérique. Les freins sont nombreux : la maîtrise du français et de l'écrit, la navigation parfois complexe, une profusion de solutions dans lesquelles il peut être difficile de se repérer, l'absence de réseaux associatifs d'aide et le besoin de relations humaines et de proximité qui subsiste. Pour rendre le numérique davantage contributeur à la résilience des quartiers, Philippe Archias invite les bailleurs sociaux à développer la coopération avec les acteurs de la médiation numérique pour les rendre visibles par les

habitants. Pour lui, la complémentarité entre présence physique et dématérialisation doit être pensée, en particulier les lieux qui permettent un accompagnement social et numérique, qu'il imagine *« ouverts, peu voire non institutionnalisés, outillés et animés, des lieux polyvalents où on peut avoir une approche ludique, de prise d'informations »*.

Un avis partagé par Arnaud Ménard, associé chez Impulse Partners, qui souligne l'importance d'"aller vers" et de rendre ces outils accessibles. *« Le travail de formation des personnels de proximité engagé par les bailleurs sociaux commence à porter ses fruits,* estime-t-il. *Il faut sans doute le poursuivre et l'élargir aux locataires avec le soutien nécessaire, car ces outils ne fonctionneront que s'ils ne sont pas exclusifs »*. Pour lui, les start-up sont *« capables de faire évoluer leurs solutions, leur positionnement et leur activité »* pour mieux répondre aux besoins actuels. Il relève que *« les bailleurs sociaux ont réagi très vite, en s'adaptant et en innovant, en mettant en place des dispositifs de soutien aux personnels de terrain, de solidarité auprès des plus démunis, des outils de vigilance en matière de violence conjugale... »*.

La crise sanitaire a accentué certaines grandes mutations qui avaient débuté au préalable : la capacité d'adaptation, ou d'adaptabilité, apparaît comme fondamentale et propice à l'innovation. *« La question de la frontière s'est transformée,* explique-t-il, *pour imposer une réflexion sur la réorganisation et les possibilités d'évolution du logement »*. Certaines start-up proposent déjà des solutions de cloisons amovibles, de transformation d'une partie d'une pièce en balcon, de location de meubles pour des usages provisoires ou encore de co-location choisie, de jardins ou de cours intérieures partagés.

Au-delà du logement et de la résidence, la frontière avec le quartier est, elle aussi, remise en question, pour interagir avec ses voisins et son environnement, avec des solutions pour éviter l'exclusion et la solitude et pour être connecté avec le monde extérieur (comme le proposent les start-up Marésidence, Smiile ou Alacaza...). Il relève enfin une "mutation des rôles" avec, d'une part, un élargissement de celui des bailleurs sociaux, qui deviennent *« un interlocuteur, un relais, un convoyeur de services »*, et d'autre part, une évolution des locataires, *« à qui on demande de devenir acteurs responsables et participatifs de leurs conditions de vie, ou de participer à la gestion de leur immeuble, en faisant remonter des incidents* (avec par exemple ChouetteCopro) *ou des interrogations* (via la chatbox Monlogement.ai). »

## Mieux relier les habitants des quartiers à leur alimentation

Comment la crise actuelle interroge-t-elle notre rapport à l'agriculture et à l'alimentation ? *« Elle renforce l'intérêt croissant des Français pour l'origine de leurs aliments, avec un large souhait des urbains de développer l'accès plus direct à l'alimentation, en particulier en produisant eux-mêmes »*, constate Christine Aubry, professeur consultant au sein d'AgroParisTech.

© Shutterstock

Selon elle, trois tendances se dégagent : une forte demande d'approvisionnement de proximité, qu'elle espère voir déboucher sur un dialogue entre la grande distribution et les acteurs locaux ; un renforcement des circuits courts, avec des fermes maraîchères périurbaines qui multiplient les livraisons directes à leurs clients ; et une attraction croissante de la population urbaine pour le jardinage collectif, dans le but de se reconnecter à son alimentation. Des études récentes montrent cependant que ces jardins ne suffisent pas à améliorer l'alimentation dans les quartiers populaires, quartiers qui par ailleurs ne bénéficient pas ou peu des livraisons des fermes périurbaines, accroissant les inégalités alimentaires. Christine Aubry relève l'appétence des habitants des quartiers pour la transformation de leurs produits, et propose d'y développer les formes d'agriculture urbaine et d'installer des cuisines collectives, en particulier au sein du parc social, pour permettre aux habitants de cuisiner et d'emporter leurs propres plats ou conserves. ● **D.V.**

**Dans le contexte d'évolution de la société et de la crise sanitaire actuelle, on détecte le concept de "l'habitat entreprise" avec le recours au télétravail.**

*(1) Lire aussi l'article Focus, en page 8.*
*(2) « Capital numérique, pouvoir d'agir des habitants des quartiers populaires », étude-recherche menée par Ouishare et Chronos, en partenariat avec la Caisse des dépôts, l'Anru, CDC Habitat, l'Ademe, Pôle Emploi, Orange, la MAIF, Est Ensemble Grand Paris et l'Agence du numérique, décembre 2019. Étude disponible sur www.le-lab.org.*

# N'OUVREZ PAS LA PORTE À + DE DÉCHETS

## FAITES LE CHOIX RESPONSABLE

Dans chaque logement, un combiné d'interphone c'est en moyenne :

- **200g** de plastique
- **300g** de composants électroniques
- **20m** de câble de cuivre*

**Avec Intratone, dans chaque logement, c'est 0 fil et 0 combiné.**

**C'est le choix responsable.**

* Valeur moyenne constatée dans un immeuble de 20 logements.
Venez comparer sur **www.laporteouverteamoinsdedechets.com !**

INTRATONE

FABRICATION française

VIGIK

LOI HANDICAP

INTRATONE

# ET NE VOUS DÉPLACEZ PLUS POUR GÉRER VOS RÉSIDENCES...

**Avec la plateforme sécurisée de gestion Intratone, vous pilotez tous les équipements de vos halls d'immeubles depuis votre bureau, ou ailleurs. Grâce à l'application mobile de gestion, vous êtes libre d'intervenir où vous voulez, quand vous le voulez.**

**Interphone à boutons à affichage digital**
Pour en finir avec les étiquettes papier

**Tableau d'affichage connecté**
Pour informer les résidents et organiser des sondages facilement

**Étiquette de boîtes aux lettres connectées**
Pour garder un espace boîtes aux lettres propre et toujours à jour

**Kibolt : la clé intelligente**
Pour gérer et sécuriser tous les accès

## OPTEZ POUR UNE GESTION CONNECTÉE, SANS DÉPLACEMENT, EN TEMPS RÉEL.

**Rendez-vous sur intratone.fr pour découvrir tous nos forfaits de services illimités.**

*Prix*

## DEUX PROJETS INNOVANTS LAURÉATS D'ALINOV 2019

Faire évoluer son approche managériale via la démarche dite de « Lean & Learn », tournée vers l'innovation et l'excellence opérationnelle. © T. Possémé

Dans le cadre du fonds d'innovation d'Action Logement, Alinov, juste avant le confinement, l'ESH **Plurial Novilia** a été récompensée pour deux de ses projets présentés : « La Boussole », dans la catégorie Innovation sociale et « Expérience optimisée », dans la catégorie Innovation managériale.

Le premier, La Boussole, est à la fois le nom du futur lieu de création culturelle situé au cœur du quartier prioritaire Croix-du-Sud de Reims et, plus globalement, celui du projet consistant en la mise en œuvre d'actions concrètes pour l'accès de tous à la culture. Ateliers, résidences d'artistes, créations artistiques - impliquant pleinement ses habitants - doivent ainsi contribuer au désenclavement du quartier. Le projet permettra également d'accompagner les changements induits par le renouvellement urbain (NPNRU) en favorisant notamment l'expression des habitants et leur esprit critique. Ce projet, soutenu par le Fonds d'innovation de la Fédération des ESH, est conduit en partenariat avec le Centre dramatique national de Reims, La Comédie, le Centre national de création musicale, Césaré, et l'association culturelle pour la diffusion de spectacle jeune public, Nova Villa. L'ouverture de ce lieu initialement prévu en mai, repoussé en septembre pour cause de crise sanitaire, sera géré par l'association Scenoco.

Le second projet, « Expérience Client Optimisée », veut préparer l'entreprise de demain en faisant évoluer son approche managériale via la démarche dite de « Lean & Learn »[1], tournée vers l'innovation et l'excellence opérationnelle, au service du client. Cette démarche vise l'amélioration en continu et l'apprentissage de tous les acteurs afin de transformer une organisation pour lui permettre d'atteindre son meilleur niveau de performance en termes de sécurité, qualité, coûts, délais (SQDC) tout en préservant les conditions de travail et en créant dans l'organisation les conditions qui permettent aux équipes d'apprendre constamment. Elle peut être mise en œuvre dans une division avant de l'étendre à l'ensemble de l'organisation ou bien dès le départ dans la totalité de l'entreprise. ● **F.X.**

*(1) Le lean, système d'organisation industrielle introduit initialement au sein des usines Toyota dans les années 1970, vise à faire participer l'ensemble des employés d'une entreprise à l'amélioration de la performance des processus par la lutte contre les gaspillages et tout ce qui ne produit pas de valeur ajoutée. Le learn (apprenance), popularisé par Peter Senge dans les années 1990, est un ensemble de cinq disciplines individuelles et collectives qui permet aux membres d'une organisation de développer leurs capacités et d'apprendre en permanence comment s'instruire ensemble.*

*En bref*

**Une année record en termes d'investissements.** En 2020, la Nantaise d'Habitations, ESH de Loire-Atlantique, et sa filiale, Coop Logis, prévoient de porter leurs investissements au niveau historique de 158 millions d'euros. La construction de plus de 1 000 logements sera ainsi lancée cette année (750 logements locatifs sociaux en Loire-Atlantique et 250 logements en accession abordable).
La réalisation de ces logements représentera environ 2,2 millions d'heures travaillées dans le secteur du bâtiment.
Au fil des années, l'ESH a constitué un parc locatif de plus de 12 500 logements, dont 88 % sur Nantes Métropole. ●

*Solidarité*

## UNE ACCORDERIE POUR CRÉER DU LIEN SOCIAL DURABLE

Les quartiers nords d'Orléans possèdent désormais un lieu pas ordinaire où la solidarité peut s'exprimer librement. L'accorderie, inaugurée avant le confinement, est fondée sur un système économique alternatif qui permet à tout un chacun de bénéficier de services non monétisés, sur le principe d'un système d'échange basé sur 1h donnée = 1h offerte. Ce concept permet de créer un large réseau de solidarité et de coopération entre les habitants, valorisés dans leurs compétences, en tissant durablement des liens et en favorisant la rencontre et la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle.

Le projet, soutenu par la Ville, le Conseil régional, le Commissariat général à l'égalité des territoires et la Maison de l'Emploi, est porté par **Valloire Habitat,** qui a accompagné sa mise en place de manière bénévole et l'a financé à hauteur de 98 000 euros, dont 50 000 euros du Fonds pour l'innovation sociale de la Fédération des ESH et 35 000 euros du fonds d'innovation Alinov d'Action Logement Immobilier. ● **D.V.**

© Valloire Habitat

Lors de l'inauguration de l'Accorderie, à Orléans, outre les locataires de Valloire Habitat, ceux des bailleurs voisins ont été informés par flyers et conviés à l'évènement.

SPÉCIAL COVID-19

# Des organismes plus que jamais mobilisés

**Alors que le déconfinement se profile, à des rythmes diversifiés sur le territoire, les organismes multiplient les initiatives pour assurer la continuité du service, accompagner les locataires les plus fragiles, permettre la reprise des chantiers sans perdre de vue la sécurité des salariés, des locataires, des entreprises partenaires et préparer l'après…**

## Entraide

Plusieurs bailleurs ont adhéré au dispositif « Voisins Solidaires », mis à disposition du grand public par l'association éponyme, le ministère de la Cohésion des territoires et AG2R La Mondiale. **Orne Habitat** a ainsi proposé sur son site Internet le « Kit des Voisins Solidaires » spécial Coronavirus. Il permet de s'organiser entre voisins (portage de médicaments, courses…) dans le respect des gestes barrières. **Aiguillon Construction** et **Terre Sud Habitat** déploient le kit dans l'ensemble de leurs résidences, en affichant l'information dans les halls et sur leur site Internet et page Facebook.

© LaMilpa

À Toulouse, les légumes d'hiver des potagers des résidences situées dans les quartiers Croix Daurade et Trois Cocus ont été récoltés par **Toulouse Métropole Habitat** et offerts aux locataires. Ces espaces de production sont gérés et entretenus par un maraîcher professionnel qui a poursuivi son activité pendant le confinement. L'entraide entre voisins a joué à plein pour la distribution. ●

## Imaginaire

Plusieurs organismes ont lancé des initiatives pour imaginer le monde d'après-crise. Le concours « Dessine le monde de demain », organisé par **Emmaüs Habitat,** invitait les locataires à dessiner un personnage ou un décor symbolisant le monde tel qu'ils l'imaginaient post-confinement. Les dessins gagnants deviendront les personnages et décors d'un dessin animé réalisé par l'artiste Francisco Pez, du Collektif Bol d'Art. Avec son challenge « Je reste chez moi et je dessine », **Val d'Oise Habitat** a proposé aux enfants des locataires, âgés de 6 à 15 ans, de dessiner ce qu'ils rêvaient de faire à l'issue du confinement. Les trois lauréats de chacune des deux catégories d'âges remporteront un prix.

Pour sa part, **Quevilly Habitat** a profité du confinement pour demander à ses locataires de poster des photographies sur son nouveau compte Instagram sur le thème « le confinement vu de sa fenêtre ». ●

© Quevilly Habitat

## Organisation

Cette période de confinement est propice pour réinventer les process et faire preuve d'imagination. **Les Chalets** a mis en place des référents locataires dans ses résidences de plus de 15 locataires afin de pouvoir avoir « un œil » à distance sur les parties communes et anticiper ainsi d'éventuels dysfonctionnements. 48 référents locataires ont ainsi été identifiés. Une organisation est mise en place afin d'appeler chaque semaine ces 48 référents ; une réclamation est créée si un désordre est signalé. Des passages sur site sont maintenus pour les résidences où il n'existe pas de référent locataire. Les équipes font le point chaque jour afin de partager l'information.

Chez **Haute-Savoie Habitat,** depuis le début du confinement, tous les matins, de 8h à 9h, a lieu un comité de direction ouvert à tous les salariés. Organisé sous forme de webinaire, il permet à tous de suivre les échanges entre les membres du comité et les différents intervenants, selon des thématiques. Qu'ils soient manager ou non, les salariés sont invités à intervenir pour éclairer l'ensemble des participants sur des dossiers et sujets particuliers. En moyenne, une centaine de collaborateurs participent à ces réunions journalières.

Face à l'accumulation et à la présence massive d'encombrants dans les parties communes, et sans prestataire en activité pour y répondre, trois équipes de salariés d'**Opheor** volontaires ont organisé leur retrait au volant de camions de 20 m³, avant de les confier au service des déchets ménagers de Roannais Agglomération.

Pour amplifier l'action initiée par la direction de la gestion locative de l'**Office d'Aubervilliers** et amortir les effets de la crise sociale due au Covid-19 (920 K€ d'impayés de loyers enregistrés sur la période de mars et avril), le président a proposé la création d'une commission d'urgence sociale confinement, ouverte aux représentants des locataires. Parmi les 1 087 locataires identifiés dont la dette est apparue en mars, des solutions au cas par cas sont étudiées pour un aménagement ou une aide exceptionnelle. Cette commission se réunira début juin 2020. ●

# SOLIDARITÉ

Avec le confinement, les violences familiales se sont accrues d'environ 30 %, selon une estimation du ministère de l'Intérieur. Pour venir en aide aux victimes, de nombreux organismes ont prévu des logements d'urgence. C'est le cas de **Plaine Commune Habitat,** qui a mis dix logements meublés et équipés à disposition d'associations spécialisées, comme SOS femmes 93 ou La main tendue, pour une durée de trois mois renouvelables. Le projet a fait appel à la solidarité d'enseignes telles que Conforama, Made.com, Ikea, Auchan, Carrefour, Bosch, et Emmaüs Solidarité qui offre par ailleurs des chèques alimentaires d'une valeur de 150 euros par foyer pour des achats de produits de première nécessité et d'hygiène. Orange et le groupe Segro s'y sont associés pour fournir un abonnement box à chaque logement et une tablette numérique pour permettre aux enfants de suivre les cours.

© N. Orsi

© Plaine Commune Habitat

Un soutien particulier est apporté par **13 Habitat** aux quelque 7 000 familles monoparentales locataires, contactées par les équipes. L'objectif est d'apporter aide et conseils à ces familles, afin de prévenir l'aggravation de situations complexes dues au confinement (suivi scolaire, gestion du quotidien, tensions éventuelles...), en partenariat avec 24 associations auxquelles les familles monoparentales sont adressées, selon leurs besoins.

À Nantes, **ICF Habitat Atlantique** a mis à la disposition de l'association G-Xiste un pavillon pour l'accueil de femmes sans domicile fixe, souvent victimes de violences et souffrant d'addictions.

À Rennes, la **SA Hlm Les Foyers** a mis 40 logements à disposition des personnes sans-abris présentant les symptômes du coronavirus, à la demande de la préfecture et de la Direction départementale de la cohésion sociale d'Ille-et-Vilaine. L'association Saint-Benoît Labre, qui vient en aide aux personnes sans-abris, s'occupe de l'accueil. Un don de 1 500 euros a par ailleurs été fait à la Fondation des Hôpitaux de Paris et de France par le groupe Coopérative Immobilière de Bretagne dont Les Foyers font partie.

Les dons de matériel médical et d'équipements se poursuivent, parfois avec des initiatives originales. Marc Muller, gardien d'un immeuble d'**Habitats de Haute-Alsace,** à Guebwiller, a ainsi récupéré sept imprimantes 3D dans son entourage, pour fabriquer plus de 200 visières de protection à l'attention des hôpitaux. Et les imprimantes continuent de tourner, à raison de plus de 70 visières par jour.

© Habitats de Haute-Alsace

© Bretagne Sud Habitat

© Bretagne Sud Habitat

**Bretagne Sud Habitat** a fait don au centre hospitalier de Vannes de 100 combinaisons, 100 lunettes de protections et 100 masques FFP2. En parallèle, l'OPH a financé l'association FabLab, pour la fabrication de 1 500 visières de protection pour les soignants. L'Office a également régalé les résidents et personnels de ses 47 EHPAD en leur livrant plus de 1 500 boîtes de chocolats, en partenariat avec la Banque alimentaire.

De son côté, **Presqu'île Habitat** a donné à la préfecture de la Manche plus de 12 000 masques FFP2, qui avaient été achetés en 2009, lors de la grippe H1N1. Bien que leur date de péremption soit dépassée, ces masques s'avèrent toujours utiles. Pour sa part, **OPAL** a fait don de plus de 6 000

masques FFP2 à l'Agence régionale de santé (ARS) des Hauts-de-France qui se chargera de les répartir. **Néolia** a également offert du matériel de protection (gants et sacs poubelles), habituellement utilisé pour ses Journées de l'environnement « Green Week », aux professionnels de santé de l'Aire urbaine (Belfort-Montbéliard-Héricourt) ainsi que 1 700 masques respiratoires FFP2 à l'hôpital Nord Franche-Comté de Trévenans (90).

Le personnel soignant et les travailleurs sociaux bénéficient en outre de logements d'accueil, proposés par **Erilia, Vilogia, Eure Habitat** et EPF, autour des hôpitaux, EHPAD et centres d'hébergement d'urgence. Ces logements vacants sont mis à leur disposition par le biais de la plateforme du groupe VPS Résidents Temporaires, spécialisé dans la sécurisation du patrimoine vacant, qui met en relation les personnels soignants et les logements disponibles. Démarche similaire chez **Noalis,** avec 10 logements à destination des Associations régionales de santé dans ses résidences Yellome, en Haute-Vienne, Charente, Charente-Maritime et Gironde pour loger infirmières ou médecins près de leur lieu de travail.

© Noalis

**ICF Habitat Nord-Est** est engagée pour le logement des soignants : sollicitée par le service logement de la Ville de Sallaumines (62) et le centre hospitalier de Béthune-Bruay, la société a décidé de mettre trois logements à la disposition du personnel soignant ou de personnes sous surveillance médicale, à titre gracieux, tant que la situation de crise perdurera.

Enfin, **Domofrance**, **Aquitanis** et **Mésolia** ont fait un don à l'association VRAC Bordeaux pour permettre de lutter contre la précarité alimentaire que cette situation peut générer voire aggraver, notamment dans les quartiers. ●

## Relance

Afin d'anticiper et tenter d'amortir les conséquences économiques et répercussions sociales de la crise sanitaire, **Hauts-de-Seine Habitat** souhaite participer à la relance de l'activité en adoptant un plan volontariste de soutien au développement de l'offre de logements sur les territoires des Hauts-de-Seine et départements limitrophes. Pour cela, l'OPH lance un appel à projets, dénommé « Bâtissons la reprise » avec pour ambition de retenir des opérations de construction de logements sociaux et intermédiaires et de s'engager avec leurs promoteurs afin de soutenir l'effort de construction à hauteur de 1 000 logements sur deux ans. Les opérations qui pourront être retenues seront soit des opérations déjà lancées mais dont les plans de financement risquent d'être remis en cause, soit de nouvelles opérations de construction, à engager dans les prochains mois et au plus tard avant fin 2021. Les dossiers pourront être déposés tout au long de l'année 2020 et jusqu'à juin 2021, Hauts-de-Seine Habitat se réservant le droit d'écourter l'appel à projets si l'activité immobilière reprenait rapidement.

De son côté, **Habitat en Région,** filiale des Caisses d'Épargne et de BPCE, lance une action collective avec les onze ESH du Groupe pour l'achat de 8000 logements, 70% en locatif sociaux et 30% en intermédiaires, en collectifs et en individuels, couvrant toute la gamme de produits (logements familiaux, étudiants, seniors, résidences intergénérationnelles, résidences spécifiques) en VEFA, en Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Corse, Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Hauts-de-France et Île-de-France. Cette commande lancée le 30 avril pour une durée de 18 mois, qui représente un investissement d'environ 1,2 Md€, prend la forme juridique d'une convention de groupement en vue d'un appel à manifestation national. Son mandataire est **Erilia** qui en a établi le cahier des charges. *« Aujourd'hui, il est plus que jamais nécessaire de réaffirmer notre mission d'investisseur durable dans les territoires »,* insiste Valérie Fournier, présidente d'Habitat en Région. ●

## Pensions de famille

Depuis le déclenchement du stade 3 de la pandémie, les permanences physiques sur les résidences ne sont plus assurées, mais une équipe mobile, composée de salariés volontaires assure la continuité du service, apporte les courses et accompagne ce public particulièrement vulnérable des pensions de familles gérées par l'**Alfi (groupe Arcade-Vyv)**.

Les travailleurs sociaux appellent quotidiennement les résidents afin de rompre l'isolement, anticiper les cas de « décompensation » et prévoir d'éventuelles mesures d'urgence ou d'aide à domicile. Les autres collaborateurs restent joignables aux heures de bureau et l'astreinte prend le relais en soirée et le week-end. Un entretien renforcé et un service de gardiennage ont été mis en place pour rassurer les résidents. Des gants, du gel hydroalcoolique ont été distribués. Des masques ont été fabriqués par des résidents volontaires, avec l'appui du personnel. Une prise en charge spécifique est prévue en cas de cas avéré de Covid-19, et des espaces de confinement organisés. Par ailleurs, deux livrets ont été élaborés pour briser l'isolement des résidents et développer un esprit d'entraide. Au programme : un mélange de sport, jeux, suggestions d'activités, citations inspirantes, conseils pour se recentrer et des informations pratiques sur des démarches administratives. Enfin, pour assurer une meilleure prévention des troubles de santé mentale qui pourraient s'accentuer avec le confinement, une formation spécifique à distance est dispensée aux collaborateurs en contact avec les résidents afin de les accompagner pendant cette période par la psychologue clinicienne intervenant déjà pour l'Alfi, dans le cadre des groupes d'analyse de la pratique. ●

## SOUTIEN

Dans une vidéo, intitulée « Prenez soin de vous », accessible sur le site Internet de l'organisme, 17 collaborateurs de **Leman Habitat** ont adressé un message de soutien à toute la population dans un format original qui reprend un challenge mis en ligne sur les réseaux sociaux. Depuis leur logement, ils font mine de s'envoyer une boulette de papier froissée qui comporte à chaque fois un message, invitant la population à être unie, solidaire et à rester chez elle.

De nombreux bailleurs sociaux continuent de prendre contact avec leurs locataires âgées ou handicapés « *Près de 1 000 résidents de plus de 70 ans ont été contactés par téléphone en une semaine* » témoigne Olivier Virol, directeur général de **Colombes Habitat Public.** L'Office vérifie qu'ils sont en capacité de se ravitailler et de se procurer leurs médicaments. Les personnes les plus fragiles et isolées sont signalées au CCAS ou au CLIC.

© Opac de l'Oise

**Nantes Métropole Habitat** a missionné 35 agents afin de maintenir le lien avec les plus de 75 ans et les personnes isolées qu'elle oriente également vers le CCAS ou la Croix-Rouge en cas de besoin. 1 461 ménages ont été identifiés dans un premier temps. Démarche identique chez **Presqu'île Habitat,** qui a appelé 236 locataires isolés bénéficiant d'une mesure de tutelle ou de curatelle, contacté 1 215 locataires isolés de plus de 70 ans dans un premier temps, recontacté ensuite 548 locataires isolés de plus de 80 ans et signalé 41 situations difficiles au CCAS.

De son côté, **La Cité Jardins** est intervenue très rapidement pour contacter 540 personnes âgées de plus 70 ans. Une soixantaine d'entre elles, isolées, sont appelées une fois par semaine pour prendre de leurs nouvelles et identifier leurs besoins d'assistance éventuels. Les équipes de l'ESH ont également pris contact avec les CCAS ou les mairies pour transmettre la liste de ces personnes âgées, en détaillant leurs besoins (livraison de courses, portage des repas...).

**Habitat Audois** contacte ses locataires isolés, dans le cadre de son dispositif « Thé Pas Seul-e », pour assurer une présence, détecter des urgences, créer du lien et être un relais tout en partageant un thé ou un café. Et pour faire en sorte que confinement ne rime pas avec isolement, **l'Opac de l'Oise** propose aux locataires les plus âgés de participer à des activités en ligne gratuites : conférences, cours de gymnastique adaptées, respectivement animées par Happy Visio et Siel Bleu. Plus de 2030 locataires âgés de plus de 60 ans ont déjà été contactés.

**Domofrance** accélère la mise en place d'un service d'appels de prévention et d'accompagnement dédié aux seniors isolés ou en couple de son parc de logements, soit 3 400 personnes, en mandant des structures expertes du bien-vieillir à domicile, Alogia Groupe (référent de l'ergothérapie) et Marguerite (entreprise de conseil téléphonique de solutions dédiées aux personnes âgées et aux aidants) et l'association Astrée qui a pour vocation de contribuer à la restauration du lien social, de rompre l'isolement et de favoriser le mieux-être des personnes. Ces structures viennent en appui des actions des équipes de gestion de proximité de l'ESH. Ce service d'appels s'inscrit dans une démarche initiée dès 2018 par le déploiement d'un dispositif de diagnostics à domicile de prévention à destination exclusive des seniors, « Là où je vis ».

Dès le 20 mars 2020, la Croix-Rouge française a lancé « Croix-Rouge chez vous », un dispositif de conciergerie solidaire, qui s'adresse aux personnes confinées en situation d'isolement social, auquel **France Loire** s'est ralliée dès l'origine. 2 265 locataires ont été contactés par les onze conseillers client Flo'&Vous et sept commandes de livraison solidaire (qui reste à la charge des habitants) ont déjà été transmises aux unités locales de la Croix-Rouge. Pour renforcer cette action, l'ESH a également lancé un appel à bénévoles auprès des habitants et de ses salariés afin de faire connaître plus facilement le dispositif de la l'association humanitaire aux locataires fragiles, contribuer à leur bien-être.
L'ESH a aussi lancé une campagne auprès des étudiants afin d'identifier ceux en difficultés pour les soutenir.

© France Loire

Outre une campagne hebdomadaire d'appels téléphoniques animée par les personnels de proximité (environ 3 500 appels d'une durée de 30 à 45 minutes), **ICF Habitat La Sablière** met en relation, en Île-de-France, les associations de quartier et ses locataires les plus fragiles. Elle est ainsi partenaire de l'opération « Mon heure de santé », qui propose des conférences téléphoniques gratuites sur le mieux-vieillir pour les plus âgés. ●

# CHANTIERS

Après un mois et demi quasi complet d'arrêt des chantiers, l'activité du bâtiment reprend de manière parcellaire depuis la publication du guide des bonnes pratiques de l'OPPBTP, dédié à la reprise des chantiers, qui vient d'être mis à jour. Avec notamment l'usage de masques de type non-sanitaire de catégorie I, au lieu des masques « de type chirurgical II-R ou de protection supérieure », mentionnés dans la version initiale pour les situations de travail à moins d'un mètre d'une autre personne et pour les interventions chez les personnes ayant des risques de santé. Néanmoins, un certain nombre de questions restent encore en suspens, et notamment celle de la prise en charge des surcoûts liés aux conditions sanitaires, estimés entre 5 à 15 % par la FFB.
Dans les territoires, on observe des avancées. Plusieurs associations régionales (Hauts-de-France, Bretagne, Pays de Loire) ont finalisé des discussions avec leurs partenaires pour la gestion des chantiers. Elles engagent les acteurs dans la recherche équilibrée, équitable et solidaire du partage des surcoûts. L'USH, de son côté, travaille avec ses partenaires à leur évaluation et à la recherche de financements spécifiques. « *Même si les bailleurs sociaux, les entreprises et certains autres acteurs de la filière prennent pleinement leur part, un soutien des pouvoirs publics paraît indispensable pour faire face à de tels surcoûts. A défaut, la casse sera inévitable et lourde dans l'appareil de production* », souligne dans un communiqué commun, en date du 12 mai, l'USH et la FFB.

Dans ce contexte, redémarrage progressif et encadré chez **Flandre Opale Habitat.** Pour cela, les premières opérations choisies sont celles pour lesquelles la co-activité est fortement limitée. Un référent Covid-19 a été désigné en interne afin de coordonner les mesures à mettre en œuvre. Sur site, chacun devra être équipé des moyens de protection nécessaires et respecter les protocoles d'interventions spécifiques mis en place. Un formulaire de santé et une attestation du respect des gestes barrières sont demandés quotidiennement aux entreprises intervenantes. L'organisme a décidé de redémarrer deux opérations de construction et quatre de réhabilitation portant sur des espaces extérieurs, des travaux de pieux et fouilles archéologiques, la peinture des façades. Les interventions se font dans le respect du guide établi par l'OPPBTP et du protocole régional établi sous l'égide de l'Union Régionale de l'Habitat.

© Versailles Habitat

© Erilia

© Keredes

© Cobat

**Versailles Habitat** a élaboré avec le maître d'œuvre, l'entreprise et le bureau de contrôle, une charte de reprise du travail sur le chantier de la rue Louis Haussmann à Versailles, où une trentaine de logements, ainsi que des locaux tout neufs pour abriter les activités de la maison de quartier devaient initialement voir le jour cet été. Une reprise de chantier qui conditionne la survie économique des entreprises locales.

Partie des préconisations de l'OPPBTP, **Erilia** a créé des fiches applicables à chaque chantier où une demande de redémarrage a été déposée afin de vérifier que les conditions sanitaires sont réunies. Sur les 44 chantiers en maîtrise d'ouvrage directe arrêtés, cinq ont été validés pour une reprise. Les bases de vie ont dû être relancées avant que les travaux ne reprennent ; les chantiers sont suivis en visio et tous les collaborateurs sont équipés (masques, casques de chantier avec visière en plexiglass, gants ; blouses à disposition, gel...).

Depuis le 16 avril dernier, treize chantiers de la coopérative **Keredes** sont remis en activité. La priorité a été donnée à trois opérations qui devaient être livrées en mars et avril, en vue de pouvoir livrer très rapidement les acquéreurs des 114 logements.

La **Société Dauphinoise pour l'Habitat** (SDH) a annoncé prendre à sa charge les surcoûts générés par les mesures de protection sanitaire sur ses chantiers, une somme comprise entre 700 000 euros et un million. Une manière, pour l'ESH de soutenir les entreprises du BTP iséroises et le tissu économique local.

**Clésence** prendra également en charge une part des surcoûts, objectivés chantier par chantier, afin que les travaux reprennent dans des conditions sécurisées. Pour soutenir ses partenaires TPE et PME, des solutions innovantes ont été déployées parmi lesquelles le règlement direct des factures de matériaux de leurs fournisseurs. Douze chantiers ont déjà repris sur les 38 programmes en maîtrise d'ouvrage directe en cours de réalisation, suspendus depuis le 17 mars. Les équipes veillent à l'absence de toute coactivité entre les entreprises et les travaux dans les communs et les logements occupés ne sont pour le moment pas programmés. Un chantier de démolition/ désamiantage a pu reprendre à Roye (80), le 29 avril, en l'absence de locataires. ●

*Financement*

# L'intelligence artificielle au service de la performance opérationnelle des bailleurs

**La Banque des territoires a développé un outil assis sur l'intelligence artificielle, permettant un gain précieux de temps pour les demandes de prêts.**

© Pexels

Une application interne d'intelligence artificielle a été développée par la Banque des Territoires pour pré-remplir une demande de prêt à partir d'un agrément.

Dix secondes : c'est le temps nécessaire à l'application interne d'intelligence artificielle développée par la Banque des Territoires pour pré-remplir une demande de prêt à partir d'un agrément. Dix secondes… contre 45 minutes, quand ce travail est réalisé par une personne.

Avec 32 000 prêts accordés en 2018-2019 aux bailleurs sociaux, on mesure l'importance des gains de productivité qu'offre cette application gratuite. L'outil est basé sur le *text mining* (voir encadré), une approche qui permet de « lire et comprendre » de manière automatisée les documents, en industrialisant la récupération de certaines données dans des volumes massifs de documents. Entraînés sur 40 000 agréments, des réseaux de neurones convolutifs (voir encadré) traitent les documents scannés et exportent automatiquement l'information recherchée dans un système d'information avec, à ce stade, des résultats justes à 90 %. « *Après nos innovations financières déployées dans le cadre des Plans logement de 20 milliards d'euros, nous marquons, au travers de ce projet, notre capacité à innover en matière technologique, au service de la performance opérationnelle et des outils de pilotage stratégique des bailleurs sociaux* », souligne Marianne Laurent, directrice des Prêts de la Banque des Territoires.

La Banque et 15 bailleurs sociaux[1] ont signé, le 27 février dernier, une convention d'expérimentation partenariale pour affiner le projet. « *Ce qui m'intéresse dans la démarche c'est de gagner du temps dans l'instruction et l'émission des contrats de prêts, pour que les équipes puissent se mobiliser sur des choses plus intéressantes que la saisie, en évitant les erreurs* », témoigne Paul Goncalves, directeur administratif et financier de Quevilly Habitat. « *On a tous à y gagner,* ajoute Bernard Ducruet, directeur du contrôle de gestion et de la comptabilité du groupe Valophis, qui dépose 40 à 50 demandes de financement par an. *L'objectif de notre participation est là, même si pour le moment le périmètre est peut-être limité. On sait qu'à l'avenir, on va travailler avec ce genre d'outils* ».

Aux termes de la convention, les bailleurs signataires s'engagent à acculturer leurs équipes à cette technologie et à partager, avec la Banque des Territoires, leurs attentes de services assis sur cette technologie qui présenteraient un potentiel intéressant pour eux. De son côté, la Banque des Territoires se fixe pour objectif de mettre en place, sur sa plateforme, un service de pré-remplissage automatisé des demandes de prêts des bailleurs sociaux d'ici au prochain Congrès de l'USH.

## De nombreux services en développement

Ce dispositif pourrait très vite être suivi d'autres services :
- le pré-remplissage des demandes pour la rénovation avec les diagnostics de performance énergétique (DPE) ;
- la vérification et classification des documents et pièces justificatives fournis par l'organisme ;
- à plus long terme, la récupération des délibérations de garantie des collectivités. La Banque des Territoires a déjà récupéré 300 000 délibérations pour entraîner son réseau de neurones sur ce sujet.

L'industrialisation de la récupération des données permettra, demain, aux bailleurs sociaux de disposer d'un véritable outil de pilotage de leur activité et d'affiner leur vision globale stratégique. « *Nous travaillons sur les caractéristiques d'un nouvel outil de pilotage assis sur cette technologie, permettant d'analyser de manière automatique l'évolution des coûts et caractéristiques des opérations, pour les bailleurs et le secteur, entre l'agrément et les mises en chantier* », explique Hakim Lahlou, responsable de la coordination des objectifs stratégiques à la direction des prêts de l'établissement. ● **D.V.**

*(1) Alliade Habitat, Antin Résidences, Alpes Isère Habitat, Batigère en Île-de-France, CDC Habitat, Halpades, ICF Habitat, Opac de la Savoie, Partelios Habitat, Polylogis, Quevilly Habitat, Seqens, 3F Immobilière Rhône-Alpes, Valophis Habitat et Elogie-Siemp.*

## Le langage de l'innovation

***Text mining :*** technique intensive d'intelligence artificielle, avec entraînement de réseaux de neurones qui lisent, analysent et extraient d'importants volumes d'informations sans que ces données et documents n'aient nécessairement de forme homogène (texte, tableaux, zones manuscrites, dates, etc.).

**Réseaux de neurones convolutifs (RNC) :** réseaux de neurones artificiels fondés sur des algorithmes, qui peuvent reconnaître des objets contenus dans des images ou des vidéos par un apprentissage automatique en profondeur *(deep learning)*. ●

*Crise sanitaire*

## L'ÉTAT ANNONCE LE REPORT DES GRANDES RÉFORMES

© DR

La refonte du Diagnostic de performance énergétique, impactée par la crise sanitaire, est retardée.

La crise sanitaire impacte de plein fouet les grandes réformes énergétiques et environnementales attendues pour 2020/2021. L'impossibilité de poursuivre les consultations et de réaliser les enquêtes publiques entraînera un report de plusieurs mois, annoncé le 7 mai par les ministres Julien Denormandie et Emmanuelle Wargon. Attendue pour le 1er janvier 2021, l'entrée en vigueur de la RE 2020 est ainsi décalée à l'été 2021. Les arrêtés relatifs à la rénovation des bâtiments tertiaires sur les valeurs absolues, prévus pour ce printemps, sortiront en septembre 2020 pour les premiers secteurs et fin 2020 pour les autres (lire brève en p. 4). À l'inverse, la réforme du RGE est toujours prévue au 1er septembre 2020 pour les dispositions relatives à la lutte contre la fraude, mais reportée au 1er janvier 2021 pour la nouvelle nomenclature.

La refonte du Diagnostic de performance énergétique (DPE) est elle aussi impactée, son opposabilité prévue au 1er janvier 2021 étant décalée au plus tard à juillet 2021. Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique a rendu, le 28 avril, un avis favorable sur deux projets de décrets qui sortiront désormais avant septembre 2020 au lieu de juin : le premier aborde "l'établissement, l'utilisation des DPE et l'affichage des informations énergétiques dans les annonces et baux immobiliers", le second précise les délais de validité des DPE existants.

L'USH, qui participe à la concertation pour améliorer le dispositif, est favorable au premier décret, et plus globalement à la réforme, mais l'organisation de l'avis du CSCEE portant conjointement sur les deux décrets, elle s'est abstenue. L'USH a estimé que les délais prévus alors, avant l'annonce des reports de calendrier, ne pouvaient être tenus et qu'ils entraîneraient un coût financier trop important pour les organismes Hlm. ● **D.V.**

## RECOURS FACILITÉ AU BIM

Le Plan BIM 2022 vient de lancer son site Internet plan-bim-2022.fr. Par ailleurs, le nombre d'utilisateurs quotidiens de la plateforme de travail collaboratif www.kroqi.fr, mise en place dans le cadre du Plan de Transition numérique dans le bâtiment (PTNB), puis développée avec le Plan BIM 2022, a augmenté de 80 %, avec 25 000 professionnels actifs, et les documents enregistrés ont été multipliés par deux, selon Wimi, l'éditeur de logiciels qui l'a mise au point *(source Batiactu)*. D'autant que, dans le contexte de la crise sanitaire, le CSTB a décidé de mettre gratuitement à la disposition des professionnels trois de ses outils habituellement sous abonnement, le REEF (textes normatifs et réglementaires), Élodie (outil collaboratif permettant de quantifier les impacts environnementaux sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment) et SEDexpress (service en ligne de simulation énergétique dynamique).

L'Union sociale pour l'habitat n'est pas en reste : pour alimenter les réflexions des bailleurs sociaux et les accompagner à la mise en place d'une démarche BIM Gestion en minimisant les risques, elle publie une méthodologie présentant les différents points clés. Réalisée par HTC avec le groupe 3F, Dynacité, Habitat 76, Habitat Marseille Provence et ICF Habitat, cette étude aborde les prérequis, les immanquables, les pièges à éviter et les préconisations utiles avant de se lancer. Elle est disponible à l'adresse www.union-habitat.org/etudes/bim-gestion. ● **D.V.**

*Prospective*

## LE PLAN BÂTIMENT DURABLE APPELLE À UNE RÉFLEXION COLLECTIVE

Dans un message adressé à ses membres le 23 avril, le président du Plan bâtiment durable, Philippe Pelletier, invite les acteurs de la filière et les représentants de l'État à une *« réflexion collective sur les ajustements qui s'imposeront au sortir de la crise »*, à savoir *« le poids nouveau que la santé va prendre dans nos choix et actions touchant à l'immobilier et au bâtiment »*. Alors que le logement est devenu *« le lieu permanent de notre vie confinée durant de longues semaines »*, il repère quatre évolutions possibles : il appelle tout d'abord à un *« ressaisissement collectif »* pour *« cesser de raisonner à l'échelle du bâti et le faire davantage au regard de l'espace urbain alentour, en développant une attention plus vive à préserver la biodiversité »*. Il propose ensuite d'engager *« une rupture de pensée et d'action, attentive par priorité à la qualité de vie des bâtiments »*, en partant de la demande des occupants, et non du bâti. Évoquant le confort d'été et la qualité de l'air intérieur, il estime que *« la dimension sanitaire va prendre une place accrue dans la façon avec laquelle nous produirons demain des constructions neuves »*, qui pourrait être intégrée dans le futur label d'accompagnement de la RE2020 (lire aussi l'article en p. 12). Rappelant les engagements de rénovation énergétique des bâtiments, il préconise de *« renforcer l'information et l'accompagnement des ménages »*. *« On peut espérer que notre société, si inquiète actuellement de son état de santé, sera sensible à cette approche »*, conclue Philippe Pelletier. ● **D.V.**

© A. Goudeau/ Seqens

Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable

*Réhabilitation*

## 152 LOGEMENTS EN COURS DE RÉNOVATION À LIMAY

© LogiRep

Le ravalement des façades est prévu incluant l'isolation par l'extérieur.

Débuté en juin 2019, la réhabilitation de la résidence des Hautes Meunières à Limay (78), par **LogiRep,** répondra aux attentes exprimées par les locataires à l'occasion d'une enquête préalable aux travaux. Les 152 logements bénéficieront d'une ventilation hygroréglable B, d'une mise en conformité électrique, de la dépose des chaudières existantes au profit d'une chaudière à condensation installée dans le cellier, de l'installation d'un sèche-serviettes dans les salles de bains et de robinets thermostatiques sur les radiateurs, de la réfection des pièces humides avec remplacement des appareils sanitaires et rénovation de sols et peintures.

Dans les parties communes, la loge du gardien sera rénovée et la sécurité renforcée, avec l'installation de vidéoprotection dans chaque hall et d'éclairage extérieur devant les entrées. Sols, murs, plafonds seront refaits et les portes des locaux techniques changées. L'accès sera amélioré pour les personnes à mobilité réduite avec la mise en œuvre d'un chasse-roue devant les marches d'entrée du hall et le remplacement des éclairages par des LEDS et des dispositifs de détection de présence. Coût des travaux : près de 7 M€. ● **D.V.**

## LE NOUVEAU VISAGE DE LA RÉSIDENCE DU ROI ALBERT, À NANTES

Propriété du département de Loire-Atlantique, cet immeuble de caractère édifié en 1836 au cœur du centre historique de Nantes, hébergeait jusqu'en 2014, des services administratifs départementaux. Suite à une réorganisation et à un regroupement des services, le Département a décidé de modifier la destination de l'immeuble et d'y créer des logements sociaux dans ce quartier où le logement social était sous-représenté. Il a dès lors confié ce projet à **Habitat 44** qui, dans le cadre d'un bail à réhabilitation d'une durée de 50 ans, contre un loyer unique capitalisé à l'euro symbolique, a pu le rénover et y aménager 10 logements du T1 au T5 (5 PLUS, 3 PLAI et 2 PLS).

Le challenge du maître d'œuvre a été de mettre en adéquation le nouveau programme avec le bâtiment existant qui offrait des qualités mais aussi d'intégrer les contraintes architecturales liées au Plan de sauvegarde de mise en valeur qui couvre une grande partie du centre historique de la ville. L'architecte a aussi dû compenser la disparité entre les deux parties du bâtiment. Vue, hauteur sous-plafond, luminosité, décors pour la partie dite « d'apparat » qui donne sur la place et peu de lumière naturelle, moindre ventilation et absence de vue pour la partie dite « dépendances » qui donne sur une courette. Des loggias ont ainsi été créées sur l'arrière du bâtiment pour proposer une continuité extérieure aux chambres, les fenêtres existantes ont été élargies et transformées en porte-fenêtre. Résultat final, tous les logements sont traversants et disposent d'un séjour sur la façade « noble ». La distribution d'origine est conservée ainsi que l'escalier principal, en bon état, et les caves voutées. L'escalier de service, désormais inaccessible aux habitants, permettra uniquement la visite technique des combles. Afin de valoriser et conserver les qualités du bâtiment existant, les menuiseries extérieures ont été réemployées quand cela a été possible ; les murs donnant sur la cour ont été isolés par l'extérieur pour renforcer le niveau de confort thermique. Des locaux communs, pour les vélos et poussettes, et les poubelles ont été aménagés et la cour intérieure végétalisée. En revanche, au regard des contraintes architecturales et structurelles de l'immeuble, aucun logement pour personnes à mobilité réduite n'a pu être intégré. Coût de l'opération : 1,3 M€. ● **F.X.**

© Habitat 44

Façade en tuffeau pour ce bâtiment, avec rez-de-chaussée surélevé par un sous-bassement en granit qui donne sur la place Roger Salengro ; arch. : A. Le Roux et M. Ferré.

RÉNOVATION URBAINE

# La résidence Beauval se renouvelle

© N.Lewis

Le programme de réhabilitation s'articule autour de quatre volets : la rénovation thermique, la sécurité, le confort des logements et l'accessibilité à quoi s'ajoute le développement d'une offre nouvelle ; arch. : Agence TAAD.

**Dans le cadre du plan de renouvellement urbain du quartier de l'Avenir à Bassens (33), la résidence Beauval, composée initialement de 11 bâtiments et de 183 logements construits en 1969 au cœur de 5 hectares d'espaces verts, fait l'objet d'une réhabilitation ambitieuse engagée en février 2019, afin d'améliorer le cadre de vie et le confort des résidents.**

Au programme de cette réhabilitation de 10,9 M€[1], soit 67 750 € par logement, une rénovation thermique extérieure et intérieure pour une performance énergétique de classe B après travaux contre D avant, le changement des menuiseries et des chaudières, la pose de robinets thermostatiques, l'installation de VMC hygrométrique B, la création de balcons de 10 m² environ pour chaque appartement, la modification des celliers intérieurs, la mise en sécurité avec le désamiantage des parties communes et la mise en conformité de l'électricité et de la sécurité incendie des communs, l'installation d'ascenseurs dans chacun des 10 bâtiments restants (un a été démoli), la création de halls traversants pour accéder directement au parc et le réaménagement des espaces extérieurs avec un important volet paysager important. Ce dernier comporte la création d'une aire de jeux de 2 000 m² dont un jardin d'enfant sécurisé de 350 m², 300 m² de jardins partagés, 1 000 m² de parvis et de terrasse, la plantation de 300 arbres supplémentaires, la préservation de 175 arbres et de 4 000 m² de prairies. Les espaces de stationnement seront également repensés : chaque habitant disposera d'une place de parking. Par ailleurs, dans le cadre du plan de renouvellement urbain, Bordeaux Métropole a réaménagé la desserte du quartier avec la création d'un carrefour giratoire incluant la rue qui dessert la résidence.

Afin d'accompagner les locataires pendant ce long chantier (9 mois par bâtiment et 8 jours par logement), outre l'accompagnement du chargé de clientèle, un bureau de chantier sur site est ouvert du lundi au vendredi, où un salarié de l'entreprise générale (Bouygues), dédié aux relations avec les locataires, assure l'information préalable aux travaux de chaque bâtiment et de chaque logement collectif et individuel, organise l'aide aux locataires, notamment le relogement temporaire, à l'hôtel, lors des phases de modifications des celliers intérieurs, des remplacements de VMC et de curage de la toiture terrasse. Pour les travailleurs de nuit et les assistantes maternelles, ce relogement est étendu à l'ensemble des travaux intérieurs au logement. Par ailleurs, un guide pratique du programme de réhabilitation a été remis à chaque locataire. Il détaille l'ensemble des travaux à effectuer, les modes opératoires, estime les désagréments occasionnés (faible, moyen et fort) et liste les précautions à prendre en cas de présence d'animaux domestiques, les meubles à déplacer…

## Une offre nouvelle en sus de la réhabilitation

À cette remise à neuf, s'ajoutent la construction de 30 logements locatifs (trois T2, onze T3 et seize T4) en PLS, en attique, au sommet de chaque plot, pour un prix de revient de 4,7 M€, et la réalisation de 24 logements en accession à prix maîtrisée et d'un local commercial de 500 m² sur la parcelle libérée par la démolition, pour un prix de revient de 3,5 M€.

Du fait de la crise sanitaire, le chantier était suspendu jusqu'à la fin du confinement. Reprendront alors les travaux, essentiellement sur les attiques et les parties communes extérieures. Les travaux à l'intérieur des logements reprendront plus tard. Les équipes travaillaient, début mai, à la reprise et au recalage du planning. Le chantier, qui devait initialement s'achever au troisième trimestre 2021 ne sera pas terminé avant 2022.

Ces travaux s'inscrivent dans un vaste programme de réhabilitation engagé par **Clairsienne** sur les prochaines années dont la stratégie est de *« mettre son patrimoine au niveau du neuf »* et de le valoriser dans la durée. Dix résidences dans la métropole bordelaise, soit près de 1 300 logements, sont concernées, représentant 10 % du patrimoine de l'ESH. ● **F.X.**

*(1) Ces travaux ont bénéficié de subventions : 200 000 € de la Métropole de Bordeaux, 270 000 € de la Région au titre de site en géographie prioritaire, 432 000 € du FEDER. À quoi s'ajoutent, 8,1 M€ de prêts et 1,6 M€ de fonds propres.*

ORDONNANCES DU 15 AVRIL ET DU 7 MAI 2020

# Les délais échus pendant la période d'urgence sanitaire

**Moins d'un mois après la publication de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars venue proroger les délais échus pendant la période d'urgence sanitaire, l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril (complétée par celle du 7 mai) portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19, a diminué la durée de suspension de certains délais affectant les relations contractuelles dans le but de faciliter la reprise de l'activité dans les domaines de l'immobilier, de la construction et des travaux publics. Questions-réponses.**

Dans le cadre de la nouvelle ordonnance du 15 avril, ont été aménagés et précisés plusieurs dispositifs juridiques du texte du 25 mars, qui touchent aux clauses coercitives des contrats qui sanctionnent des obligations de paiement telles celles des contrats de location, aux contrats relevant de la commande publique, à la vente Hlm et au droit de préemption urbain, aux autorisations et recours en matière d'urbanisme. L'ordonnance du 7 mai précise les dates à prendre en compte en matière d'urbanisme et intègre la procédure de retrait des autorisations pour motif d'illégalité.

## Gestion locative : le sort des commandements de payer

### *Quels effets sur les acquisitions des clauses résolutoires ?*

Au titre de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020, *« les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er* [1].

*« Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.*

*« La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période. Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er. »*

Pour mémoire, la période juridique protégée correspond à la période allant du 12 mars au 24 juin 2020 à 0 heures (art. 4 loi du 23 mars 2020 sur l'état d'urgence sanitaire) sous réserve d'une modification ultérieure. Par ailleurs, l'article 24 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose : *« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. »*

**Il convient de déterminer la date de signification du commandement de payer pour reporter ou non la date de prise d'effet de la clause résolutoire**

La date d'acquisition de la clause résolutoire à la suite d'un commandement de payer dépend de la date à laquelle expire le délai de deux mois suivant ledit commandement de payer. Il convient donc de déterminer la date de signification du commandement de payer pour ensuite reporter ou non la date de prise d'effet de la clause résolutoire selon l'article 4 et 2 de l'ordonnance n° 2020-306 modifiée.

Plusieurs hypothèses :

- le commandement de payer est délivré avant la période juridiquement protégée et le terme des deux mois suivant sa délivrance est antérieur à la date du 12 mars 2020. Dans cette hypothèse, la clause résolutoire produit son effet et le bail est alors de plein droit résilié.

*Exemple :* pour un commandement de payer délivré le 4 janvier 2020, la clause résolutoire est acquise au 5 mars 2020 ;

- le commandement de payer est délivré avant la période juridiquement protégée mais le délai des deux mois suivant sa délivrance expire durant la période juridiquement protégée. Dans ce cas, la période écoulée entre le 12 mars 2020 et la date à laquelle aurait dû prendre effet la clause résolutoire est reportée et reprend son cours à la fin de la période juridiquement protégée.

*Exemple :* le commandement de payer a été délivré le 2 février 2020. La clause résolutoire aurait dû prendre effet le 3 avril 2020. La durée correspondant à la période du 12 mars au 2 avril (soit 22 jours) est reportée à compter du 24 juin. En conséquence, la clause résolutoire prendra effet le 16 juillet 2020 à 0 heures ;

- le commandement de payer est délivré durant la période juridiquement protégée et le délai des deux mois suivant ledit commandement expire durant la période juridi-

quement protégée. Dans ce cas, la durée des deux mois est reportée et ne commencera à courir qu'à la fin de la période juridiquement protégée.

*Exemple :* le commandement de payer est délivré le 16 avril 2020. Le terme des deux mois suivant ledit commandement devrait expirer le 16 juin 2020, soit durant la période juridiquement protégée. Le délai de deux mois est reporté et ne débute son cours qu'à compter de la fin de la période juridiquement protégée, soit à partir du 24 juin 2020. Partant, la clause résolutoire ne prendrait effet que 24 août 2020 à 0 heures ;

• le commandement de payer est délivré durant la période juridiquement protégée et le délai des deux mois suivant ledit commandement expire après la période juridiquement protégée alors il n'y a pas de report (sous réserve de modification ultérieure de la période juridiquement protégée).

*Exemple :* le commandement de payer est délivré le 27 avril 2020. La clause résolutoire devrait alors prendre effet le 28 juin 2020 après la période juridiquement protégée.

Attention, si la période juridiquement protégée devait être prolongée et que l'échéance des deux mois suivant le commandement de payer devait expirer durant cette période prolongée, les deux mois seraient reportés et ne commenceraient à courir qu'à la date de la fin de la période juridiquement protégée.

## Vente Hlm procédure - droit de préemption urbain - délai de rétractation

### *Une rétractation en matière d'acquisition immobilière (délai de dix jours) peut-elle être valablement réalisée après la période d'urgence sanitaire si le délai expirait après le 12 mars 2020 ?*

Non, le délai de rétractation de dix jours, prévu par article L 271-1 du CCH dont bénéficie l'acquéreur non professionnel, lors de la conclusion d'un contrat préliminaire (VEFA ou PSLA) ou d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente (par exemple, pour un compromis de vente dans le cadre de la "vente Hlm") portant sur un immeuble à usage d'habitation, ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période. Par conséquent, une rétractation ne pourra être valablement faite à l'issue de la période d'urgence sanitaire : le terme du délai de dix jours est inchangé, s'il intervient pendant cette période.

Les dernières règles applicables pour l'instruction des permis de construire, depuis l'ordonnance du 15 avril, ont été modifiées.
© Shutterstock

Il en est de même pour le délai de réflexion de dix jours, prévu par le même article L 271-1 du CCH, et applicable, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique de vente ou de location-accession (PSLA).

L'article 2 de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 clarifie cette question des délais de rétractation et de réflexion, en complétant l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 susvisée, et en précisant que cette modification a un caractère interprétatif donc rétroactif.

Par conséquent, ainsi que le rappelle la circulaire de présentation des dispositions du titre I de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 *« les délais concernés ne sont pas prorogés, même s'ils ont commencé à courir avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance n° 2020-427, c'est-à-dire avant le 17 avril 2020 »*.

### *Les délais de réponse en cas d'exercice du droit de préemption urbain (DUP) sont-ils suspendus pendant la période d'urgence sanitaire, notamment pour les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) réalisées dans le cadre de la vente Hlm ?*

Oui, les délais relatifs au DPU sont suspendus et reprendront leur cours à compter du 24 mai 2020 (article 12 quater de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifié par l'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire).

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les ventes de logements par les organismes Hlm sont soumises aux dispositions de l'article L 213-1 (4°) du Code de l'urbanisme qui prévoit un droit de préemption urbain (sous réserve des droits des locataires définis à l'article L 443-11 du CCH). Par conséquent, sauf exception, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) doit être faite dans le cadre de la vente Hlm. Le titulaire du droit de préemption a un délai de deux mois pour y répondre (art. L 213-2 et R 213-7 du Code de l'urbanisme).

Afin de *« retarder au minimum la délivrance des autorisations d'urbanisme »*, l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 (article 8 créant un article 12 quater à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période) avait limité la suspension du délai pour l'exercice du DPU à la seule période de l'état d'urgence sanitaire, et non un mois plus tard comme prévu initialement.

Le prolongement de la période d'urgence sanitaire au-delà du 23 mai 2020 a conduit à une nouvelle modification apportée par l'ordonnance du 7 mai 2020.

En effet, « *si l'objectif de cette disposition était de concilier les intérêts des bénéficiaires des droits de préemption et les enjeux économiques attachés à la poursuite des transactions foncières et immobilières, le maintien du terme initial de la fin de la période de suspension, à savoir le 23 mai 2020, doit permettre une reprise de l'activité* » (cf. Rapport au président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire). Ainsi, le délai de réponse de deux mois susvisé, qui n'avait pas expiré avant le 12 mars 2020, reprend son cours, à compter du 24 mai 2020.

En outre, « *le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.* » (dernier alinéa de l'article 12 quater de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée).

## Commande publique : cas d'exclusion des achats publics

### *Quel est l'impact de cette ordonnance sur les délais contractuels ?*

Par une ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 portant diverses mesures d'adaptation des règles de passation, de procédure ou d'exécution des contrats soumis au Code de la commande publique et des contrats publics qui n'en relèvent pas pendant la crise sanitaire née de l'épidémie de Covid-19, le gouvernement a tiré les conséquences de la propagation du Coronavirus sur la commande publique et les contrats publics.

L'ordonnance du 15 avril n'impacte donc que les marchés publics qui sont exclus des règles de la passation des marchés publics, en vertu de l'article 14 de l'ordonnance de 2015 relative aux marchés publics, c'est-à-dire, uniquement ceux qui sont de droit privé.

**L'ordonnance du 15 avril n'impacte que les marchés qui relèvent du droit privé**

Pour rappel, les personnes morales de droit public et notamment les OPH, peuvent conclure des contrats de droit privé ; tel est le cas lorsque le contrat a été passé selon les règles et conditions propres aux contrats entre particuliers et constitue un contrat de droit privé. C'est la présence ou l'absence dans le contrat de clauses exorbitantes du droit commun, qui a permis de déterminer le caractère de droit public du contrat (CE. 1912. Société des granits porphyroïdes des Vosges).

## Autorisations d'urbanisme et recours

### *Quelles sont les dernières règles applicables pour l'instruction des permis de construire depuis l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 ?*

- Pour les permis de construire, certificats d'urbanisme et déclarations préalables qui étaient en cours d'instruction au 12 mars :

• le délai d'instruction est suspendu jusqu'au 23 mai 2020 ;

• il reprend son cours à compter du 24 mai pour la durée qui restait à courir avant le 12 mars ;

• il en est de même pour les avis demandés ainsi que les demandes de pièces complémentaires et consultations en cours d'instruction au 12 mars.

- Pour les permis dont l'instruction aurait dû commencer à courir après le 12 mars 2020 :

• le délai d'instruction ne démarrera qu'à compter du 24 mai 2020 ;

• il en est de même pour les avis demandés ainsi que les demandes de pièces complémentaires et consultations qui seront engagés entre le 12 mars et le 23 mai 2020.

### *Quelles sont les nouvelles règles de recours contre les autorisations de construire depuis l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 ?*

Pour mémoire, le délai de recours contentieux à l'égard des tiers court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain. Si ce délai de recours avait commencé avant le 12 mars 2020 avec affichage continu, il se trouve suspendu jusqu'au 23 mai 2020 et le temps d'affichage effectif avant le 12 mars 2020 viendra diminuer le délai de recours qui se poursuit à compter du 24 mai. Mais le délai de recours résiduel à compter du 24 mai ne peut en aucun cas être inférieur à sept jours afin d'assurer l'exercice du droit d'agir des tiers.

Le délai de recours qui se poursuit à compter du 24 mai se prolonge au-delà du délai total de deux mois tant que l'affichage régulier du permis n'est pas effectif.

La notification du recours qui aurait dû être effectuée pendant la période d'état d'urgence sera réputée avoir été faite à temps si elle est effectuée dans le délai légal de quinze jours francs décompté à partir du 24 mai 2020.

L'ordonnance du 7 mai répare l'oubli de la procédure de retrait d'autorisations pour motif d'illégalité et aligne leur régime sur celui de l'instruction des autorisations. Le délai de retrait de trois mois est suspendu s'il a commencé à courir avant le 12 mars 2020, et il reprend son cours à compter du 24 mai 2020 pour la durée qui restait à courir avant le 12 mars. Si le délai de trois mois avait dû commencer à courir entre le 12 mars et le 23 mai 2020, son point de départ est alors reporté au 24 mai 2020. ●

*(1) Entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 susvisée, soit le 24 juin 2020 à 0 heures.*

**Thèmes :** Vente Hlm procédure - Droit de préemption urbain (DPU) - Délai de rétractation - Urbanisme - Autorisations - Marchés des organismes Hlm - Procédures.

**Contacts :** Barbara Fourcade (Gestion locative), Pascal Gareau (Urbanisme), Gaëlle Lecouëdic (Vente Hlm), Alima Mial (Commande publique) - Direction juridique et fiscale de l'USH ; Tél. : 01 40 75 78 60 ;
Mél. : ush-djef@union-habitat.org

# Vient de paraître

## Signets N°11
## Le recours au travail d'intérêt général dans les organismes Hlm

Ce cahier fait suite à la convention de partenariat signée le 12 novembre 2019 avec le ministère de la Justice par laquelle l'Union sociale pour l'habitat s'engage à mieux faire connaître le travail d'intérêt général auprès de ses adhérents et à les encourager à y recourir. Il a pour but d'éclairer sur les objectifs, atouts et enjeux du travail d'intérêt général pour les bailleurs sociaux, sur les modalités de sa mise en place, et de les accompagner dans leur mise en œuvre.

Ce dispositif constitue une réelle opportunité pour initier, développer ou approfondir un partenariat avec les acteurs de la justice sur l'ensemble des territoires.

En tant que membre du comité d'orientation stratégique de l'Agence du travail d'intérêt général et de l'insertion professionnelle (ATIGIP), l'USH contribuera à l'évaluation de ce dispositif mais également aux réflexions quant au développement du travail d'intérêt général. Pour alimenter ces travaux, l'USH souhaite s'appuyer sur un groupe de travail dédié. Si un organisme est intéressé à participer à ce groupe de travail pour y partager ses retours d'expériences, il peut se porter candidat auprès de Philippe Gomez.

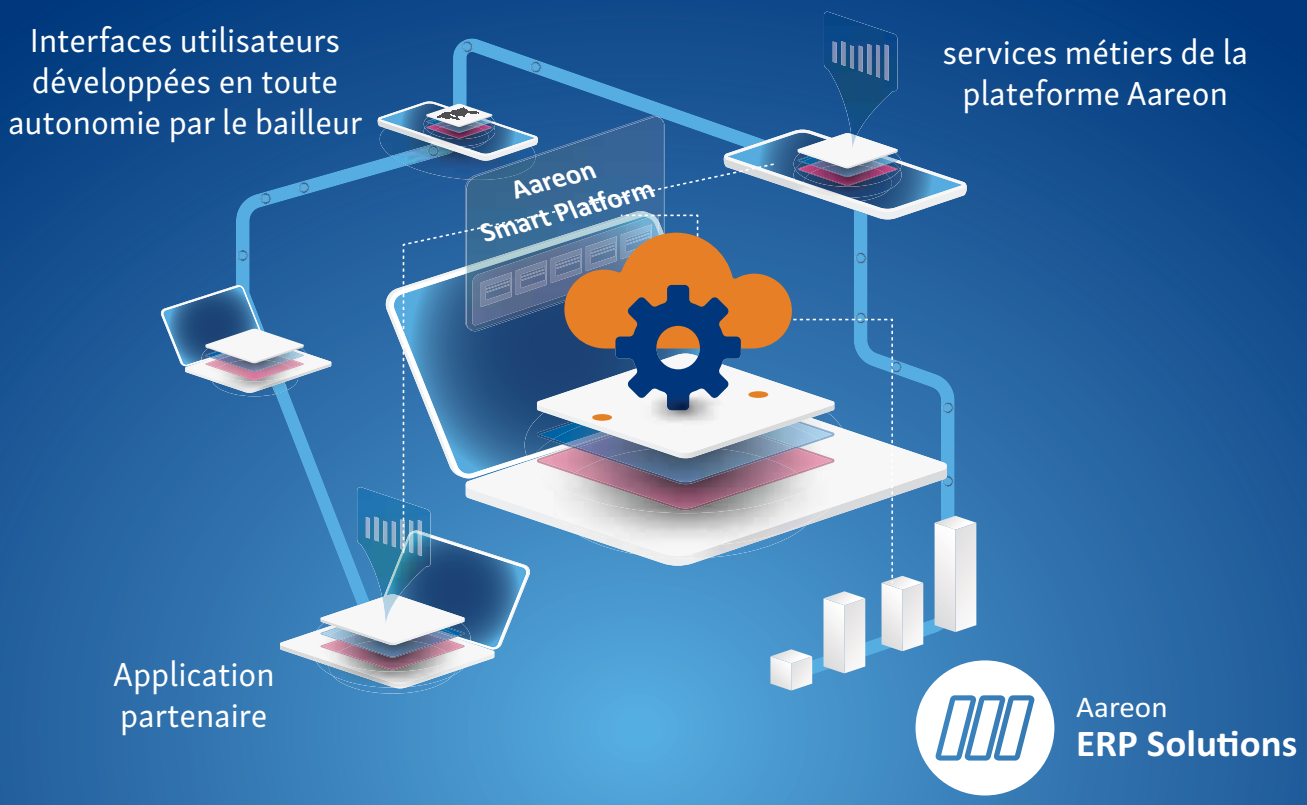
Un exemplaire de ce cahier sera adressé ultérieurement à tous les organismes, adhérents de l'USH, qui peuvent également, après identification, consulter en ligne ce document sur le centre de ressources accessible depuis www.union-habitat.org.
Cette offre n'est pas disponible pour les abonnés d'*Actualités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

**Contact :** Philippe Gomez, Conseiller sûreté, Direction des politiques urbaines et sociales, USH - Mél. : philippe.gomez@union-habitat.org

# Aareon Smart Platform

## Le sur-mesure à votre portée

1ÈRE PLATEFORME DIGITALE OUVERTE ET INTÉGRÉE POUR L'IMMOBILIER SOCIAL




TÉMOIGNAGE

ERILIA HABITAT EN RÉGION

Les avantages de l'Aareon Smart Platform sont nombreux du fait de l'ouverture de l'ERP vers l'extérieur à travers les web services disponibles. Ces nouveaux services vont permettre de créer de nouveaux besoins et de développer de nouvelles applications. Les accès aux données métiers sont simplifiés, les interfaces n'existent plus.

CYRILLE VINCENT
Chef du service informatique, ERILIA

POUR EN SAVOIR PLUS :

Rendez-vous sur :
**https://smartplatform.aareon.fr**
Ou contactez-nous sur **communication@aareon.fr**

Aareon