

COVID-19

ET SI ON TOURNAIT LA PAGE...



L'actualité Cour des comptes : accélérer le NPNRU mais avec vigilance | **Le Mouvement** Deux webinaires : qualité de service et activité de syndic | **Congrès Hlm** Parcours Innovation, un tremplin pour les nouveautés

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*

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

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

C'est le choix responsable.

INTRATONE



FABRICATION
française

VIGIK



LOI
HANDICAP

Faire du logement social un enjeu du nouveau mandat municipal

Je tiens tout d'abord à adresser, au nom du Mouvement Hlm, mes plus sincères félicitations aux maires élus ou réélus lors de ces élections municipales particulières. La politique du logement social, ces dernières années, a pu donner le sentiment d'être téléguidée depuis Paris, souvent sans prise en compte des réalités territoriales et dans une logique avant tout économique, largement dictée par Bercy. Mais l'USH n'a eu de cesse de le rappeler : le logement social et l'accession sociale à la propriété sont des éléments constitutifs d'une stratégie locale plus large d'aménagement du territoire.

Les collectivités locales sont les premiers partenaires des bailleurs sociaux et doivent être plus que jamais les promoteurs du logement abordable et durable. Les nouveaux exécutifs municipaux et intercommunaux ont une responsabilité dans la qualité de vie de leurs concitoyens dont la crise sanitaire a rappelé l'importance et le

logement social est un levier direct pour peser en la matière. Le Mouvement Hlm sera aux côtés de celles et ceux qui, dans la diversité de leurs expressions, partagent l'urgence, non seulement de loger mais également de concilier construction, réhabilitation et préservation de l'environnement.

La démarche « Utiles ensemble » a pour but de faire des propositions concrètes au gouvernement en matière de politique du logement mais également de tracer des perspectives pour les années qui viennent en matière d'aménagement et de développement durable. Toutes les bonnes volontés en la matière sont les bienvenues et les organismes Hlm se tiennent à la disposition de celles et ceux qui partagent ces convictions sans discriminations.

Nous aurons plaisir à rencontrer ces nouveaux élus lors du Congrès Hlm de Bordeaux, en septembre prochain. Il sera l'occasion pour eux d'exposer leur vision du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété. ●



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

Les collectivités locales doivent être plus que jamais les promoteurs du logement abordable et durable.





Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél.: 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org. **Directrice de publication:** Marianne Louis. **Rédactrice en chef:** Frédérique Xélot. **Rédactrices:** Valérie Liquet, Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Véronique Simonnet. **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:** © K.Baumann/Convention citoyenne pour le climat, USH, A.Heise. **Publicité:** pages 15 et 19. **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 €



01 ÉDITORIAL

Édito de Jean-Louis Dumont

03 L'ACTUALITÉ

- La rénovation énergétique au centre de toutes les attentions
- Le chiffre
- Nominations
- Lutte contre les rodéos urbains
- Nouvelles aides de l'Anah pour revitaliser les centres anciens
- En bref
- Lancement de la plateforme Al'in.fr
- Études : Viens chez moi, j'habite chez autrui - Le Défenseur des Droits pointe les carences du dispositif Dalo - Objets de convivialités recensés par l'IAU Île-de-France
- Rapport inter-associatif : pour l'accès au parc Hlm des ménages à faibles ressources
- Cour des comptes : accélérer le NPNRU mais avec vigilance

10 FOCUS

Covid-19 : et si on tournait la page...

14 LE MOUVEMENT

- Deux webinaires : qualité de service, des organismes inventifs dans la crise - Développer l'activité de syndic social, enjeux économiques et organisationnels
- Congrès Hlm : Parcours Innovation, un tremplin pour les nouveautés

- Procivis : « confiance renouvelée » à Yannick Borde - Nouvelle étape pour Procivis Logement social - Guillaume Macher rejoint le Réseau
- Agenda

21 DIRECT HLM

- Les stratégies, initiatives et projets des organismes : Bretagne Sud Habitat, Keredes, Opac de l'Oise, Arcade-VVV

24 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Changement d'ère pour la cité Reuss (Ophéa)
- Vers des performances énergétiques améliorées (Clésence)
- En bref
- Chasse au gaspi avec le « lean management » (Loire Habitat)

26 DROIT ET FISCALITÉ

Les modalités de reprise des chantiers



Relooker son logement. Afin d'accompagner les habitants de la résidence de la Viosne à Osny (95), dans leur projet de travaux d'embellissement ou de réparations locales, **Emmaüs Habitat** a mis en place une bricothèque, dont la signalétique a été confiée à un groupe de locataires bricoleurs accompagnés par l'artiste Paola Gomez et l'association intermédiaire Tilts services.

Ce lieu ressource, qui propose de nombreux services (prêts d'outils, ateliers de bricolage, ateliers de relooking de meubles) et le Club de l'habitant, permet aussi de créer du lien social et d'impulser une dynamique intergénérationnelle sur le quartier. ●

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

· **Salle A** : Accession sociale : OFS, BRS, nouveaux outils, premiers succès· **Salle E** : 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

· **Salle A** : Les Rencontres des Outre-mer· **Salle E** : Finances des collectivités locales et situation économique générale

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 : Les associations, partenaires des Hlm : regards croisés sur le défi des inégalités dans les territoires

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 œuvrent 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

· **Salle A** : Quelles solutions bas carbone pour accompagner la transition climatique ?· **Salle E** : Coopérations, rapprochement, quels sont les outils de l'évolution du secteur, comment sont-ils mis en œuvre par les organismes ?

11H30 - 12H45 : RENCONTRES

· **Salle A** : Construire sa politique de vente Hlm avec les collectivités locales : transformer une contrainte en opportunité pour les territoires et les habitants· **Salle E** : 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 des 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 : Vente de logements sociaux : état des connaissances en France et ailleurs en Europe

15h15 : Être voisin(s) : recherche sur les relations de voisinage aujourd'hui

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 « Exécutive master dirigeants du logement social »

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 manœuvre 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.*

10H30 - 11H45 : RENCONTRE

· **Salle E** : 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 projets de construction

10h00 : Présentation de projets innovants des Associations régionales

11h00 : Travail à distance, de la théorie à l'épreuve du feu

11h30 : Charte entre le Mouvement Hlm et les cinq associations nationales de locataires : Covid-19 - Vingt engagements pour l'accompagnement des locataires en fragilité économique

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 : Séance d'ouverture du Pavillon de l'Exposition

14h00 - 16h30 : Le Covid-19, révélateur des enjeux de l'habitat demain

> 3 séances

MERCREDI 23 SEPTEMBRE

9h45 - 16h30 : Les grandes tendances d'évolution du secteur du logement

> 6 séances

16h30 : Remise du "prix des nouveautés 2020" d'H'Expo

JEUDI 24 SEPTEMBRE

10h00 - 11h30 : Les politiques techniques Hlm : comment je pense autrement maintenant ?

LE CHIFFRE

67. C'EST LE NOMBRE DE DOSSIERS DÉPOSÉS POUR L'APPEL À PROJETS QUARTIERS FERTILES, doté de 21 M€, lancé en février par l'Anru dont les lauréats seront dévoilés en octobre prochain. Un résultat qui conforte l'intérêt des quartiers en renouvellement urbain pour l'agriculture urbaine, amplifié par la crise du Covid-19. Ces dossiers qui explorent l'ensemble des champs de l'agriculture urbaine (fermes urbaines, tiers-lieux agricoles, agriculture, élevage, aquaponie...) concernent 45 communes réparties sur 12 régions. Une deuxième vague de candidature va s'ouvrir avec pour date limite le 15 novembre pour permettre aux exécutifs municipaux et intercommunaux renouvelés de s'inscrire dans cette démarche.

Plan de relance

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE AU CENTRE DE TOUTES LES ATTENTIONS



☞ C'est le 21 juin que les membres de la Convention citoyenne ont présenté leurs conclusions pour le climat.

© K. Baumann/Convention citoyenne pour le climat

Parmi les 150 propositions de la Convention citoyenne pour le climat⁽¹⁾, rendues au Premier ministre et au président de la République le 21 juin, il en est une qui ne passe pas inaperçue : celle de rendre obligatoire, pour les logements collectifs loués, la rénovation énergétique des passoires thermiques (étiquettes F et G) d'ici à 2030 et d'ici à 2040 pour les étiquettes D et E, ainsi que pour les maisons individuelles. Elle pourrait s'imposer pour les propriétaires occupant leur maison individuelle dès 2024 à l'occasion d'une vente, d'un héritage ou d'une transmission, si leur étiquette énergie est en deçà de A ou B. Faute de quoi, les bailleurs pourraient s'exposer à un blocage des loyers à partir de 2021, à l'interdiction de louer une passoire énergétique à compter de 2028 et écoper d'un malus sur la taxe foncière au-delà.

La Convention citoyenne propose ainsi de multiplier par trois le rythme des rénovations pour atteindre 800 000 rénovations annuelles, en imposant une rénovation globale (isolation de l'enveloppe, fenêtres, chauffage et VMC). Ce qui représenterait au total 20 millions de logements à rénover et un coût annuel de 22 Md€, que la Convention propose de financer pour partie par une évolution des dispositifs existants (Ma Prime Renov', aides de l'Anah, certificats d'économie d'énergie et éco-PTZ). Elle propose, par ailleurs, d'interdire les chaudières fioul et charbon d'ici 2030.

L'Assemblée nationale s'est elle-aussi emparée du sujet : trois jours après l'annonce, par Emmanuel Macron, de l'intégration de la rénovation énergétique au Plan de relance de l'économie⁽²⁾, elle a installé, le 17 juin, une mission d'information présidée par le

député du Cantal, Vincent Descoeur, avec pour rapporteur Marjolaine Meynier-Millefert. La députée de l'Isère co-anime, depuis 2017, le plan de rénovation énergétique des bâtiments, avec Alain Maugard, président de Qualibat. Un plan qui, pour l'instant, n'a pas permis d'atteindre l'objectif de 500 000 logements rénovés par an, et pour lequel la mission d'information fera sans doute des propositions d'accélération. La création de cette mission est intervenue le jour où la ministre de la Transition écologique et solidaire, Elisabeth Borne, déclarait à la presse que la rénovation énergétique des bâtiments publics - EHPAD et hôpitaux - ferait partie intégrante du plan de relance. ● **D.V.**

(1) Parmi lesquelles figurent des propositions concernant les marchés publics, le bilan carbone des industriels, la réversibilité des bâtiments, la lutte contre l'artificialisation des sols et la limitation des consommations énergétiques.

(2) Lire aussi l'article en page 10.

Nominations

ONPV



© JFC

Jean-François Cordet, préfet de région honoraire, est renouvelé à la présidence de l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV), par arrêté

du 1^{er} juin 2020. **Gilles Leproust**, maire d'Allonnes (44), représente désormais l'association Villes & Banlieues. À noter qu'un décret, daté du 28 mai 2020, a élargi le périmètre du comité d'orientation à des instances non représentées jusque-là, parmi lesquelles l'Anah, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), la Direction générale des Outremer (DGOM), mais leurs représentants ne sont pas encore nommés.

FFB



© D. Morganti

Lors du Conseil d'administration du 12 juin, **Olivier Salleron** a succédé à Jacques Chanut à la tête de l'organisation professionnelle. Ce dirigeant d'une

entreprise de chauffage, climatisation et plomberie a exprimé sa détermination à donner plus de place au bâtiment dans l'économie nationale. Il a annoncé comme le souhaite également le CSCEE⁽¹⁾, le lancement d'états généraux de la construction afin d'adapter le bâtiment aux enjeux de demain, suite à la crise sanitaire.

DHUP

Emmanuel Rousselot est nommé à la tête de la sous-direction du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement, placée auprès de la DHUP et de la DGALN. Ce statisticien, administrateur hors classe de l'Insee, était précédemment secrétaire général de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN). Il remplace Cécilia Berthaud.

Cette sous-direction, placée auprès de la DHUP et de la DGALN, est chargée des dispositifs de financement publics ou bénéficiant d'aides de l'État (subventions aux organismes Hlm, prêts à taux zéro, aides de l'Anah...). ●

(1) Lire page 10.

Sécurité

LUTTE CONTRE LES RODÉOS URBAINS

Le phénomène des rodéos urbains n'est pas nouveau, mais durant le confinement, leur nombre a augmenté de 15 %, notamment les rodéos en groupe, considérés par le ministre de l'Intérieur « *comme une bravade supplémentaire à l'ordre public* ». 337 infractions ont été relevées ces deux derniers mois, comme le permet la loi du 3 août 2018 qui a créé un délit spécifique permettant de sanctionner fermement les auteurs et les organisateurs de rodéos, avec des peines pouvant aller jusqu'à cinq ans de prison, des amendes pouvant aller jusqu'à 30 000 euros et la confiscation des engins ayant servi à commettre l'infraction. Par ailleurs, des cellules anti-rodéos ont été mises en place avec les communes. Afin d'aller plus loin et « *mettre en place un réel continuum d'action autour du rodéo* », en lien avec les collectivités et les asso-



Depuis l'adoption de la loi anti-rodéos, 3 595 infractions ont été relevées.

ciations, et « *œuvrer plus étroitement avec la Justice, impliquer plus et mieux les polices municipales* », le ministre a confié une mission sur la lutte contre les rodéos urbains à deux députées, Nathalie Pouzyreff (ancienne rapporteure de la proposition de loi sur les rodéos urbains) et Catherine Osson. ● F.X.

Action Logement

LANCEMENT DE LA PLATEFORME AL'IN.FR



Le site est accessible à l'adresse <https://al-in.fr>.

d'être retenus pour un bien donné, en fonction de critères de priorité prédéfinis.

Cet outil est ouvert à tous les organismes qui souhaitent y ajouter leurs logements disponibles, au titre

Action Logement Services (ALS) a annoncé, le 16 juin, le lancement de sa plateforme de location active de logements sociaux, Al'in.fr (ex-Hermès et Ma solution Logement), dont l'objectif est de simplifier le parcours des demandeurs de logement social. Ces derniers pourront y effectuer leur recherche dans la ville de leur choix, mais ne pourront candidater qu'à une seule offre. Un système de *scoring* permettra d'évaluer leur éligibilité et leur indiquera leurs chances

des droits de réservation consentis à Action Logement. Au lancement du site, environ 2 000 offres de logements sont proposées par Seqens, Domofrance et 3F. Selon le groupe Action Logement, environ 90 bailleurs sociaux ont déjà donné leur accord pour y participer. L'USH s'est rapprochée d'ALS au cours de l'élaboration de cet outil, pour favoriser son insertion au service des politiques locales de l'habitat et adapter le calendrier de lancement. ● D.V.

Anah

NOUVELLES AIDES POUR REVITALISER LES CENTRES ANCIENS

Le Conseil d'administration de l'Anah a voté, le 17 juin, la création de nouveaux dispositifs d'aide destinés à améliorer l'attractivité des centres-villes, notamment dans le cadre du programme Action cœur de ville. Deux concernent les bailleurs sociaux : la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF). Ils ouvrent aux opérateurs institutionnels ou parapublics la possibilité d'acquies un ensemble immobilier dégradé pour le rénover ou le céder après rénovation, afin de favoriser l'accession sociale à la propriété ou la location conventionnée. L'Agence participera à l'opération à hauteur de 25 %, pour un montant de travaux plafonné à 900 000 euros, soit une subvention maximale de 225 000 euros. ● D.V.

En bref

Calculateur de charges. L'outil *Qualicharges*, développé par Cerqual Qualitel Certification et MeilleureCopro, permet aux promoteurs et à leurs clients d'être informés du coût de fonctionnement d'une future résidence construite en VEFA, quelle que soit la taille du programme. Accessible via le portail client de Cerqual, cette plateforme génère, à partir des données incluses dans le permis de construire et l'étude thermique, une fiche programme précisant le montant de charge au m²/an et le détail de dépenses de tous les postes constitutifs du futur budget de copropriété (eau, énergie, honoraires syndic, frais d'entretien et de maintenance, etc.). Les montants indiqués s'appuient sur les tarifs réels des prestataires, négociés par MeilleureCopro, avec une constance dans les estimations de charges, d'un programme à l'autre. Cet outil est, dans un premier temps, accessible dans le cadre de la certification NF Habitat, pour les opérations situées en Île-de-France.

Diplôme universitaire Logement d'abord.

L'université Lumière-Lyon 2 ouvre au mois d'octobre 2020 un diplôme universitaire « Logement d'abord », qui se déclinera en huit sessions sur trois jours, jusqu'à mai 2021 et accueillera 15 étudiants à Bron. Il s'adresse aux professionnels du logement social et de l'intervention sociale, aux intervenants en santé et aux acteurs associatifs. Le diplôme est composé de quatre modules : « Théories, controverses et enjeux des politiques du Logement d'abord », « Cohabiter et accompagner à habiter », « Le Logement d'abord et ses publics » et « Logement d'abord, des pratiques en mutation ». ●

Études

VIENS CHEZ MOI, J'HABITE CHEZ AUTRUI

« **V**ivre chez autrui à l'âge adulte représente une des solutions alternatives lorsqu'il est difficile d'accéder à un logement à soi », selon la Drees (Direction des statistiques du ministère des Solidarités et de la Santé), qui analyse le phénomène dans un dossier publié en juin 2020 s'appuyant sur l'Enquête logement de l'Insee de 2013. 7,3 millions d'adultes vivent ainsi chez autrui (soit un adulte sur sept, et un sur quatre en Outre-Mer). Parmi eux, 4,7 millions résident chez leurs parents, dont un sur cinq y est revenu suite à un accident de la vie (rupture amoureuse, chômage...). Contrairement au personnage du film d'Étienne Chatiliez, les trois quarts des « Tanguy » n'ont pas les moyens financiers d'avoir un logement indépendant. La plupart sont jeunes (sept sur dix ont entre 18 et 24 ans, soit 3,3 millions de



© Shutterstock

personnes), souvent étudiants (42 %). Certains occupent un emploi (30 %) quand 19 % sont au chômage. Ce sont principalement des hommes (57 %). Cette situation peut générer du surpeuplement dans les logements : 16 % des ménages vivant en zone urbaine sensible (ZUS) dans un logement surpeuplé se composent d'un adulte vivant toujours chez ses parents contre 10 % hors ZUS.

Deux millions d'adultes habitent chez leur conjoint sans figurer ni sur l'acte de propriété, ni sur le bail de location et pourraient se trouver en situation de vulnérabilité en cas de rupture conjugale, alerte la Drees. 160 000

❶ 4,7 millions d'adultes vivent toujours chez leurs parents.

adultes résident chez un de leurs enfants. Ce sont à 82 % des femmes, souvent âgées, qui sont dans cette situation pas forcément pour des raisons financières. « Vivre chez son enfant est pour certaines une alternative, certes minoritaire, à la vie en institution », note la Drees, précisant que c'est le cas de 3 % des femmes de 75 ans ou plus, tandis que 11 % vivent en institution.

Enfin, 270 000 adultes vivent chez un autre membre de leur famille et 70 000 adultes vivent chez un tiers sans lien familial. ● V.L.

LE DÉFENSEUR DES DROITS POINTE LES CARENCES DU DISPOSITIF DALO

Le Défenseur des Droits Jacques Toubon a rendu compte le 8 juin de son activité en 2019, avec quelques mentions sur le logement, domaine qui représente 3 % des réclamations. En matière d'accessibilité, il estime sans surprise que la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 « est venue réduire certaines normes de construction, remettant en cause la règle du "tout accessible", applicable aux logements neufs, prévue par la loi Handicap du 11 février 2005 ».

Cette année encore, il constate que le droit au logement opposable, inscrit dans la loi depuis 2007, « peine à se réaliser. Les carences de ce dispositif laissent sur le bas-côté des familles pourtant reconnues prioritaires et dans une situation particuliè-

rement précaire, sans solution de re/logement, et ce pendant plusieurs années », souligne-t-il, concluant que « l'obligation de résultat imposée par la loi à l'État reste donc souvent lettre morte ». Il déplore également que « les recours juridictionnels existants permettent rarement de remédier à l'absence d'effectivité du Dalo ».

À noter que le Défenseur des droits a élaboré, en 2019, une fiche pratique sur la méthodologie du test de discrimination pour mieux faire connaître le « testing », outil légal encore peu mobilisé par le grand public et les associations comme modalité de preuve d'une discrimination. Elle vaut pour l'accès au logement, à l'emploi, au crédit, aux assurances... ● V.L.

OBJETS DE CONVIVIALITÉS

Une boîte à livres, un jardin partagé, un bac de plantes odorantes, un mur d'escalade, une fontaine à eau, une façade réservée au street art, un point de vente d'un maraîcher local, un banc skaters ou juste un banc... l'IAU Île-de-France recense pas moins de 300 « objets de convivialité », dans son *Carnet d'inspiration pour des espaces publics conviviaux*, publié ce mois de juin.

Objets repérés parce qu'ils « apportent de l'animation, du divertissement et de la culture, de la beauté et de la couleur, révèlent les opportunités du quartier », parce qu'ils « favorisent les rencontres et les rendez-vous amicaux, familiaux, amoureux, permettent de donner et d'échanger, de faire ensemble ». Parce qu'ils « privilégient le bien-être physique par le repos, le sport, le jeu, la sensorialité... ». Autres fonctions : ils « sécurisent par une présence humaine » ou encore « envoient un signal positif sur l'attention portée au territoire et à ses habitants ». Ils associent les habitants-usagers qui en deviennent les co-construteurs. Des interventions souvent légères, voire éphémères, dans la culture de l'urbanisme transitoire, avec une recherche de production moins coûteuse que les traditionnels mobiliers urbains, empruntant à la mode du recyclage et de la récup'. ● V.L.



© VL

❶ 300 objets identifiés pour revitaliser les espaces publics.

Rapport inter-associatif

Pour l'accès au parc Hlm des ménages à faibles ressources

Fruit d'un an de recherche, le rapport inter-associatif présenté le 11 juin pointe les difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources et formule 15 propositions pour y remédier.

l'œuvre dans le système d'attribution, freinent-ils l'accès au parc social des ménages à faibles ressources⁽²⁾, au-delà des problèmes structurels du manque d'offre de logements abordables. « *En aucun cas*, affirme Manuel Domergue, de la Fondation Abbé Pierre, *il s'agit d'une attaque contre le monde Hlm qui loge de plus en plus de pauvres* ». Néanmoins, l'analyse statistique confirme que, dans la masse des demandeurs de logements à faibles ressources

(949 000 en 2017 ayant entre 342 et 1 026 € par unité de consommation par mois, hors APL ou AL), il existe bien une baisse régulière des chances de succès de la demande avec la baisse des revenus, avec des disparités fortes selon la tension des marchés immobiliers. Autant de ménages qui sont contraints d'assumer des taux d'effort considérables dans le parc privé ou de rester bloqués dans le circuit de l'hébergement, faute de revenus suffisants ou réguliers. L'étude relève que c'est au moment de la désignation des candidats

à la commission d'attribution qu'une part importante des ménages à faibles revenus est évincée de l'accès au parc et que les critères de désignations des candidats aux CAL sont très variables selon les territoires et les organismes. L'étude identifie également comme frein à l'accès au parc social la pénurie de logements sociaux dans certaines zones, l'inadéquation entre les ressources et les prix des loyers, pointant le manque de logements à loyers bas, la solvabilisation insuffisante par les aides publiques mais aussi la méconnaissance de leurs obligations par les acteurs, « *à commencer par les préfets* ».

Jouer sur tous les leviers

Pour lever ces blocages, le collectif propose de jouer sur différents leviers.

- Pour réduire l'écart entre loyers trop chers et revenus trop bas et limiter le taux d'effort des ménages, plusieurs solutions sont avancées : revaloriser l'APL ; créer un fonds régional de

baisse de quittance Hlm ; renforcer les conditions d'application du supplément de loyer de solidarité ; maîtriser le coût des charges ; évaluer les expériences de recomposition des loyers du parc social, expérimenter la quittance adaptée aux ressources des locataires. Mais limiter la quittance ne suffira pas, encore faudra-t-il que les logements soient assez nombreux et attribués aux ménages en difficulté.

- Face à la pénurie, il faudrait renforcer les moyens de produire du logement très social. Cela passerait par des aides à la pierre accrues pour permettre aux bailleurs de réaliser 60 000 PLAI sous plafonds de loyers pris en charge par les APL, donnant l'accès aux ménages les plus pauvres, notamment dans les agglomérations tendues mais aussi par des outils de mobilisation du foncier confiés aux élus locaux pour aider les bailleurs. Ces moyens devraient s'accompagner d'une meilleure répartition du logement social dans les grandes agglomérations, dans le respect de la loi SRU, mais aussi par une mobilisation du parc privé à vocation sociale. « *Ces pistes permettraient de mieux faire respecter le droit au logement des plus pauvres, sans priver les classes moyennes de l'accès au logement social et sans accroître les tendances à la ségrégation territoriales* », indique le rapport.

- Pour lever les freins à l'attribution de logements sociaux aux plus défavorisés et appliquer la loi Dalo, il propose d'accélérer le relogement des publics prioritaires, d'informer et d'accompagner les demandeurs en difficulté, d'intégrer l'outil de gestion de la demande sociale, d'intégrer aux systèmes de cotation des critères de ressources financières des ménages et de faire appliquer strictement les obligations liées au respect des attributions de logements hors QPV au premier quartile des demandeurs. - Enfin, il faudrait évaluer les progrès accomplis et mettre en place un indicateur annuel de suivi d'accès au logement des plus pauvres.

Autant de propositions que les six associations jugent réalistes, mais qui nécessiteront une mobilisation collective. ● F.X.

(1) Pauline Portefaix, Pierre Madec, Jean-Claude Driant, Pierre Gravoin et Pierrick Dubourg.

(2) Il s'agit de demandeurs dont les ressources sont nettes d'impôts directs et de transferts sociaux (hors APL ou AL).

© Shutterstock



➤ Parmi les propositions du collectif : accélérer le relogement des publics prioritaires, informer et accompagner les demandeurs en difficulté.

Cette recherche, initiée par six associations de solidarité pour le logement (Fondation Abbé Pierre, Secours catholique, ATD Quart-Monde, Habitat et Humanisme, Droit au logement et Solidarités nouvelles), est conduite avec le soutien d'universitaires et d'économistes spécialistes du logement⁽¹⁾, à partir de la base de données du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE), d'une enquête qualitative menée auprès des associations qui accompagnent les ménages dans leurs démarches d'accès au parc social et d'une quarantaine d'entretiens réalisés auprès des parties prenantes du système d'attribution dans cinq territoires aux contextes différents. Elle veut répondre à la question suivante : dans quelle mesure, des mécanismes d'exclusion, à

Cour des comptes

Accélérer le NPNRU mais avec vigilance

Dans son rapport présenté au Sénat le 17 juin, la Cour des comptes atteste du rétablissement financier de l'Anru tout en recommandant de suivre sa trajectoire « avec attention », pour accélérer sans heurt le Nouveau programme national de renouvellement urbain dont les premières réalisations se font attendre. Une prescription à ne pas négliger dans la perspective de la participation de l'Anru à la relance économique post-covid.

La Cour des comptes a présenté à la Commission des finances du Sénat, un rapport assorti de dix recommandations sur l'Anru et la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain (PNRU et NPNRU). « Elle considère que la situation de l'agence est saine », s'est félicitée l'Anru le jour même dans un communiqué. « Les comptes de l'agence sont convenablement tenus », a en effet estimé la Cour mais sa « trajectoire financière » doit être « suivie avec attention », a-t-elle nuancé. Les paiements devant s'étaler jusqu'en 2034, cela « présente inévitablement une certaine fragilité, notamment au regard de l'impasse possible de trésorerie qui pourrait survenir pour l'agence en 2026 ».

En finir avec les incertitudes financières

Les acteurs de la rénovation urbaine ayant besoin de disposer d'une « perspective solide », la Cour recommande de « veiller à ce que la future convention tripartite quinquennale 2023-2027 garantisse un niveau de financement permettant de faire face au rythme des dépenses prévues dans le cadre du NPNRU ».

Car si le NPNRU a connu un « démarrage tardif », c'est « moins par les contraintes imposées par le statut de l'agence, contrairement à ce qui a parfois été avancé, que par les incertitudes financières », considère la Cour. « Les relations complexes entretenues depuis 2017 entre l'État et ses partenaires obligés que sont, d'une part, les organismes de logement social confrontés à la mise en œuvre de la loi ÉLAN et,

d'autre part, (...) le groupe Action Logement (initialement responsable des deux-tiers du financement du NPNRU), expliquent ces incertitudes, aujourd'hui en partie dissipées », ajoute-t-elle.

Philippe Dallier est lui aussi convaincu de « la nécessité pour les différents financeurs d'apporter les financements suffisamment tôt au fur et à mesure de l'avancement du programme ».

De nouveaux enjeux liés à la crise sanitaire

Le sénateur des Hauts-de-Seine s'inquiète aussi des conséquences à venir de la crise sanitaire sur les coûts et les délais des projets et sur la capacité contributive des bailleurs sociaux et des collectivités. Plus optimistes, ses collègues Dominique Estrosi-Sassone et Annie Guillemot pensent que l'Anru doit impulser un plan de relance dans les QPV « dès cet été » (voir page 10). On n'en est pas encore là. Mais le 23 juin, le conseil d'administration de l'Anru a déjà voté une mesure visant à garantir la finalisation des projets retardés : la prorogation jusqu'en juin 2021 des dates d'engagement ou de paiement d'opérations initialement programmées en 2020. Il a également adopté un nouvel échéancier de paiement des subventions plus favorable au lancement rapide des chantiers.

Associer les objectifs de réalisation aux prévisions financières

Début 2020, avant même la crise sanitaire, « le NPNRU comptait très peu de réalisations physiques », déplore la Cour des comptes qui voudrait éviter que le retard à l'allumage observé lors du premier programme ne se répète (le pic de réalisation du PNRU était intervenu cinq à six ans après les engagements). Elle suggère que « le NPNRU associe, plus clairement que son prédécesseur, des objectifs de réalisation physique des programmes de renouvellement urbain aux engagements financiers inscrits dans les trajectoires financières ».

Elle voudrait également que l'Anru procède à « l'actualisation régulière » de la notation des bailleurs et des collectivités associés aux opérations, pour mieux ajuster son taux de subvention.

Elle recommande à l'Anru de « renforcer le pouvoir de validation des opérations par les préfets » pour veiller à la cohérence avec les objectifs territoriaux de logement social et de politique de peuplement.

Enfin, la Cour invite l'agence à préparer « dès maintenant » le cadre d'évaluation qui devra être mis en œuvre en 2021 pour l'ensemble des opérations du PNRU.

● V.L.



📍 Selon la Cour des comptes, 44 % du premier programme de renouvellement urbain a été financé par les bailleurs sociaux. © USH

en chiffres

46,1 Md€ investis dans le PNRU 2004-2021

(données provisoires)

dont 26 % par l'Anru et 44 % par les bailleurs sociaux
30 000 opérations financées, dans 600 quartiers relevant de 382 communes
Seuls 50 % des 250 000 logements neufs visés auront finalement été construits, entraînant un déficit net de 20 000 logements.

40 Md€ investis dans le NPNRU 2014-2024

(estimations)

dont 26 % par l'Anru
391 projets validés début 2020, dont 168 autorisés à démarrer les travaux, dans 400 quartiers (sur 500 quartiers ciblés). ●

COVID-19

Et si on tournait la page...

Le Parlement a voté. Le 10 juillet sera la fin de l'état d'urgence sanitaire avec une période transitoire jusqu'à l'automne. La priorité affichée est de protéger les entreprises les plus fragiles et d'accélérer la reprise. En attendant le plan de relance du gouvernement qui sera dévoilé à la rentrée, les mesures d'urgence ont été prolongées pour accompagner les entreprises impactées par la crise sanitaire, et des plans de soutien sectoriels ont été annoncés, notamment aux bâtiment et travaux publics, un des secteurs qui a vu son activité la plus fortement réduite.

Le 14 juin, après trois mois de confinement, le président de la République a annoncé une accélération des mesures de déconfinement permettant « une reprise plus forte du travail, la réouverture des cafés et des restaurants en Île-de-France, mais aussi de se déplacer entre les pays européens », de rendre visite aux aînés dans les maisons de retraite, d'accueillir, à partir du 22 juin, tous les enfants de façon obligatoire dans les crèches, écoles et collèges et de permettre aux élections municipales de se tenir le 28 juin.

« La nouvelle étape qui s'ouvre va permettre d'accélérer la reprise. Notre première priorité est d'abord de reconstruire une économie forte, écologique, souveraine et solidaire », alors que Bercy prévoit un endettement à 121 % du PIB pour l'année en cours et une baisse de croissance de 11 %. « Il nous faut créer les emplois de demain pour la reconstruction écologique qui réconcilie production et climat ; avec un plan de modernisation du pays autour de la rénovation thermique de nos bâtiments, des transports moins polluants, du soutien aux industries vertes... ».

Emmanuel Macron a aussi annoncé un nouveau chantier de réformes institutionnelles visant à amplifier la décentralisation.

Soutenir la reprise des chantiers

Quelques jours auparavant, le gouvernement avait présenté de nouvelles mesures de soutien au bâtiment et aux travaux publics, secteur qui représente 11 % du PIB, dans le cadre du troisième projet de loi de Finances rectificative, pour aider les entreprises à compenser les surcoûts et soutenir la commande

publique, en sus des mesures annoncées pendant la crise (prêts garantis par l'État, activité partielle, ordonnances...).

Un comité de suivi, piloté par le Commissariat général du développement durable en lien avec les Fédérations professionnelles, est mis en place pour objectiver les surcoûts liés aux pertes de rendement sur les chantiers du fait des règles sanitaires et donner des références qui soient prises en compte dans les négociations.

Concernant les chantiers publics, le gouvernement a demandé aux maîtres d'ouvrage de l'État de négocier avec les entreprises du BTP une prise en charge d'une partie des surcoûts directs liés à l'arrêt des chantiers et aux mesures sanitaires. Pour les chantiers des collectivités, les préfets peuvent mobiliser des dotations d'État.

Pour les autres chantiers, le gouvernement promeut les chartes définissant une approche solidaire des surcoûts. Message reçu pour plusieurs organismes Hlm, en Île-France et Hauts-de-France notamment (voir page 12). La FFB et Action Logement ont de leur côté signé, le 23 juin, une charte de partenariat permettant la mise en place de « bonnes pratiques » pour la gestion des chantiers des filiales immobilières du groupe AL dans cette période de crise sanitaire. Elle concerne les questions relatives aux surcoûts, mais aussi aux nouvelles obligations générées par la

Au 23 juin, 93 % des chantiers avaient redémarré, selon Julien Denormandie. 



crise sanitaire et aux mesures pour protéger ceux qui interviennent sur les chantiers. Les deux partenaires s'inscrivent dans la continuité des préconisations de sécurité sanitaire du guide de l'OPPBTB (Organisation professionnelle de prévention du BTP) « pour la continuité des activités de la construction en période d'épidémie de Covid-19 », remis à jour pour la deuxième fois le 27 mai. Ce guide recommande le retour des mineurs sur les chantiers (stagiaires et apprentis) pour favoriser le maintien de la formation, introduit les écrans faciaux comme possible alternative aux lunettes de protection et celle des écrans étanches dans les véhicules pour permettre le respect d'une distance minimale d'un mètre. Il met également à jour le dispositif de déclaration et d'indemnisation des personnes à risque et apporte des précisions sur les mesures de prise de température à l'entrée des locaux et des chantiers, et sur les procédures de nettoyage, désormais simplifiées. Il prévoit enfin la possibilité de réemploi des cartouches de masques.

Prise en charge par Action Logement d'une partie des surcoûts

Action Logement propose de prendre en charge une partie des surcoûts de chantier de tous les bailleurs sociaux. L'aide sera négociée au cas par cas avec chaque organisme. Elle comprend deux volets : la délivrance de prêts de hauts de bilan (PHB2.o) bonifiés par Action Logement à hauteur de 400 millions d'euros et la renégociation des prêts contractés auprès d'Action Logement Services. Les organismes pourront ainsi bénéficier de taux fixes et d'un réaménagement éventuel de durée et de profil des prêts.

Par ailleurs, Action Logement Groupe met également en place, en concertation avec le ministre du Logement, un dispositif d'aide exceptionnelle pour les salariés confrontés à une baisse de revenus, pour le paiement de leur loyer ou le remboursement de leur prêt immobilier. Sont concernés les locataires du parc social, privé et intermédiaire ; les locataires de résidence collective d'hébergement (hors Crous) et les ménages accédant à la propriété. Ce dispositif, doté de 100 millions d'euros mobilisés par Action Logement, est effectif avec effet rétroactif à compter du

Julien Denormandie veut éviter toute remise à la rue sèche

« L'amplification du Logement d'abord doit être au cœur de la relance », indique le ministre du Logement dans une instruction adressée aux préfets le 3 juin, dans laquelle il leur demande de relancer les attributions de logements sociaux pour les ménages hébergés, en lien avec les bailleurs sociaux et les collectivités. Objectif : reloger 3 000 ménages sur l'ensemble du territoire national d'ici le 31 juillet, et 17 000 sur l'année 2020 (même niveau qu'en 2019). Les préfets sont invités pour cela à « mobiliser les contingents de l'ensemble des réservataires » et à proposer une solution aux « personnes jusqu'ici inconnues des services sociaux ou refusant d'y recourir ».

Le ministre leur demande de contribuer aux plans de relance de l'intermédiation locative et des pensions de famille, avec des objectifs nationaux similaires à 2019, soit 8 850 places en intermédiation locative (dont 50 % en mandat de gestion) et 2 000 places en pensions de famille. La cible de production de logements abordables est également maintenue avec un objectif total de 40 830 logements, dont 2 700 PLA1 adaptés.

Julien Denormandie confirme dans sa circulaire le « renforcement » du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) avec 15 millions d'euros supplémentaires, comme convenu dans le pacte constructif entre l'État et l'USH. L'objectif est, qu'au niveau local, un tiers des ressources du FNAVDL soit mobilisé au profit d'actions portées ou co-portées par des bailleurs sociaux.

La circulaire demande également aux préfets de maintenir jusqu'au 10 juillet, date de la fin de la trêve des expulsions locatives, les dispositifs exceptionnels pris en matière d'hébergement d'urgence, dans le but d'« éviter toute remise à la rue sèche ».



© D.Thierry

La DGCS doit identifier les places qui pourraient être durablement transformées au profit du parc généraliste d'urgence ou du dispositif national d'accueil. Concernant les 12 000 places mobilisées dans des hôtels, les préfets doivent préparer, avec les SIAO, une sortie progressive des personnes dans une perspective d'accès au logement ou, et seulement si ce n'est pas possible, à une place d'hébergement.

Enfin, les Centres d'hébergement spécialisés (CHS), créés pour prendre en charge les SDF malades non graves du Covid-19, seraient maintenus un temps, avec une capacité d'accueil de 2 000 places au niveau national, pour pouvoir apporter une réponse en cas de rebond de l'épidémie. Certains CHS pourraient aussi être pérennisés en Lits halte de soins santé (LHSS), Lits d'accueil médicalisés (LAM) ou en projets innovants visant à améliorer le parcours de soins des publics précaires comme alternative à l'hospitalisation.

À noter que l'Union professionnelle du logement accompagné (Unafo) a soumis à Sylvain Mathieu, Délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), le 10 juin, un « plan de soutien » au secteur du logement accompagné. Elle suggère notamment de conforter le modèle économique de la résidence sociale et de revaloriser la subvention journalière en pension de famille. ●

Du côté des organismes

1^{er} avril 2020. L'aide forfaitaire est fixée à 150 euros par mois, pendant une durée maximum de deux mois, pour les demandeurs d'emplois et les salariés du secteur privé dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC. Les bénéficiaires doivent justifier d'une baisse de leurs revenus d'au moins 15% suite au chômage partiel ou d'une « hausse significative de leurs dépenses ». Les salariés confrontés à des surcoûts de loyer parce qu'ils ont dû conserver une double résidence pour motif professionnel peuvent aussi en bénéficier.

L'organisme paritaire propose également une aide de 150 euros, renouvelable dans la limite de 600 euros, aux saisonniers du secteur agricole, mobilisés pendant la crise sanitaire pour les aider à faire face à leurs frais d'hébergement. Le Groupe mobilise une enveloppe de 6 millions d'euros pour ce dispositif, soutenu par le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Ces nouvelles aides complètent les dispositifs publics d'aide aux impayés de loyers déjà existants et renforcés pendant la crise sanitaire.

Des aides pour parer l'effondrement de la construction

En ce qui concerne la relance, l'État va allouer une dotation de 1 Md€ aux collectivités pour soutenir les investissements structurants portant sur la santé, la transition écologique et la rénovation thermique des bâtiments publics et la rénovation du patrimoine.

Le dispositif de garantie de l'État à l'assurance-crédit est renforcé pour permettre aux entreprises de conserver leur couverture. Les entreprises bénéficieront de soutiens de trésorerie avec la possibilité d'étaler sur trois ans une partie des charges sociales, voire d'en effacer pour celles ayant moins de 50 salariés.

Des annonces qui n'ont pas satisfait la FFB qui redoute un effondrement de la construction et une augmentation du nombre de faillites d'entreprises. Elle « attend toujours un plan de soutien significatif de la part du gouvernement. À défaut, c'est une partie des deux millions d'emplois du secteur sur tout le territoire qui se trouveront menacés à terme », indiquait Jacques Chanut, encore président, le 10 juin.

La Fédération des promoteurs immobiliers a, de son côté, publié des chiffres « alarmants » pour ce début d'année 2019. Elle estime que, si rien n'est fait, le nombre de logements collectifs autorisés pourrait diminuer de 100 000 entre 2019 et 2020 et se prépare à une baisse des ventes de - 30 % sur

Bien qu'ayant fermé leurs bureaux et leurs agences, arrêté leurs chantiers de construction et de réhabilitation depuis le début de la crise sanitaire, les organismes ont assuré une continuité de services en faisant preuve d'ingéniosité et d'adaptabilité pour accompagner les locataires, notamment les plus vulnérables, dans le respect des règles sanitaires. Avec la levée progressive du confinement, les contraintes se sont desserrées, les chantiers ont repris et les organismes continuent d'innover pour s'adapter à la crise économique qui s'annonce.

Une charte de reprise des chantiers en Île-de-France

L'Arif - l'Union Sociale pour l'Habitat d'Île-de-France - et de nombreux partenaires⁽⁴⁾ ont signé, le 8 juin, une charte destinée à accompagner les professionnels de l'acte de construire dans la reprise des chantiers afin de faire face aux nouvelles obligations liées à la crise sanitaire. Laquelle permet d'avoir une lecture commune des difficultés que rencontrent les intervenants sur les chantiers (partage des responsabilités liées aux arrêts de chantiers, prise

Un pacte à plusieurs mains en Hauts-de-France

Engagement fort pris, le 4 juin, par Partenord Habitat, Vilogia, Lille Métropole Habitat et Maisons & Cités, à travers un Pacte de relance, de confiance et de solidarité signé avec la Fédération française du bâtiment des Hauts-de-France et EGF.BTP Hauts-de-France. « Pour que la crise brutale ne



soit pas fatale », selon les termes d'un communiqué, les six partenaires se sont entendus pour aider la relance de l'activité régionale du BTP par des mesures de préservation de l'emploi local, de développement de la qualité des parcours d'insertion proposés sur les chantiers, de renforcement de l'attractivité des métiers et d'amélioration de l'accès aux marchés publics. Le Pacte prévoit des mesures concernant la retenue de garantie, limitée à 3 % maximum, la suppression de la garantie de bonne fin des travaux, le versement d'une avance de 5 % avant travaux, des délais de paiement à 30 jours, un plafonnement des pénalités de retard à 5 % du montant du marché et une limitation du recours à la sous-traitance en cascade. Ce Pacte s'appliquera au moins jusqu'à la fin de l'année 2021.

Par cet accord, les six partenaires souhaitent « affirmer leur responsabilité sociétale et définir les conditions d'une relance fondée sur la confiance ».

Moratoire sur les loyers commerciaux

La SA Hlm de l'Oise, qui loue un local commercial à 133 artisans-commerçants dans le département, a contractualisé une charte d'engagements avec la Chambre de Métiers et d'Artisanat Hauts-de-France. 48 entreprises contraintes de fermer - coiffeurs, restaurants, gérants de bars... - ont pu bénéficier de ce dispositif, qui sera maintenu par l'organisme jusqu'à la fin de l'année. Il prévoit la mise



de risque pour chacune des parties, répartition des surcoûts, prise en compte des délais prolongés dans les opérations). La charte s'inscrit dans un consensus de l'ensemble des acteurs et continuera d'accueillir de nouveaux signataires qui en formuleront la demande.



© SA Hlm de l'Oise

en place d'un moratoire sur les loyers, la confirmation de la non-application de pénalités en cas de retard ou de défaut de paiement de loyer, le gel de la révision des loyers de l'ensemble des commerces concernés pour l'année 2020 et la demande auprès des services des impôts de l'exonération de la taxe foncière 2020 pour les commerces concernés. En complément, un fonds de solidarité de 40 000 € a été créé pour accompagner les professionnels ayant perdu au moins 30 % de leur chiffre d'affaires au premier trimestre.

Faire face aux difficultés financières des locataires

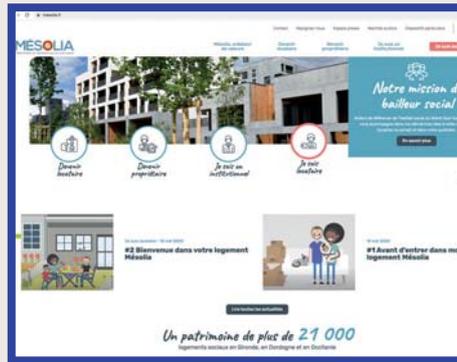
À l'occasion du conseil de concertation locative du 4 juin, Patrimoine a signé, sur la base de la charte nationale conclue entre le Mouvement Hlm et les cinq associations nationales de locataires (cf : *Actualités Habitat* n°1122, p.10) un protocole avec les instances représentatives de locataires siégeant au conseil d'administration de l'ESH (CLCV, CNL, Dal Hlm 31) ainsi qu'avec la CSF et l'AFOC 31, afin de renforcer l'accompagnement des familles en difficulté dans cette période post-Covid. Ce protocole s'organise autour de trois axes : une démarche volontaire et solidaire vers les publics fragilisés ; une organisation et une logistique adaptée, des réponses ajustées aux difficultés économiques.

Le 19 juin, France Loire a signé à son tour une charte locale de même type avec trois associations représentatives, INDECOSA-CGT, l'AFOC et la CLCV. Dans la continuité de cette démarche, l'ESH a décidé d'effectuer une remise immédiate sur les provisions d'entretien ménager des résidences pour lesquelles la prestation a été

diminuée pendant le confinement. La remise concerne 3 593 locataires pour un montant de 98 780 €.

Le numérique gagne du terrain

La crise sanitaire a bouleversé en un temps record les habitudes numériques des locataires de Mésolia, qui gère 21 000 logements en Nouvelle-Aquitaine et Occitanie. Durant la période de confinement, 600 comptes ont été créés sur l'espace client de l'ESH en moins de 60 jours, portant à 13 000 le nombre de locataires, y compris des mal-voyants et des mal-entendants, connectés via la plateforme.



Nouvelle utilité sociale

Les 75 lits et 15 frigos offerts par Move & Rent et Ikea France à Immobilière 3F au mois de mars, pour meubler 45 logements mis à disposition d'infirmières au plus fort de la crise sanitaire, dans le cadre de l'opération « Un lit pour nos soignant.es », viennent de trouver une nouvelle vie. L'ESH les a offerts à l'association Aide d'urgence du Val-de-Marne (AUVM) et à la délégation valdemarnaise de la Croix-Rouge. La première a installé ce mobilier dans les appartements-relais dans lesquels jeunes et familles sont majoritairement accueillis. La seconde a meublé un nouveau centre d'accueil pour femmes victimes de violences et d'autres logements gérés en diffus. ●

(1) les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération française du bâtiment de l'Île-de-France, l'Union des syndicats de l'immobilier Île-de-France, l'Union des Fédérations françaises du bâtiment de l'Île-de-France, la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment de l'Île-de-France, la Fédération régionale des travaux publics de l'Île-de-France, l'Union nationale des syndicats français d'architectes Île-de-France.

toute l'année 2020, soit « près de 50 000 logements neufs qui pourraient ne pas être vendus cette année ». Elle demande au gouvernement d'« intégrer l'industrie de la construction neuve dans son plan de relance ».

De son côté, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) a transmis son plan de reprise et de relance aux ministres de la Ville et du Logement et de la Transition écologique et solidaire. Lequel prévoit une dizaine de propositions pour consolider la reprise à court terme, engager la relance à moyen terme et préparer 2021 avec des « états généraux de la construction » à l'automne. Parmi les points d'attention, le CSCEE pointe « l'intérêt de faire de la commande publique un levier pour encourager la production locale et le mieux-disant », la poursuite des efforts visant à réduire l'empreinte énergétique et carbone du bâtiment et la massification de la rénovation énergétique.

Le logement au cœur de la relance

Tirant les leçons du confinement, le Sénat propose que le logement soit placé au cœur de la relance. Dominique Estrosi Sassone et Annie Guillemot, pilotes de la cellule thématique de la Commission des affaires économiques dans la crise du Covid-19, formulent une quinzaine de propositions pour construire plus, construire mieux, sécuriser l'accès au logement et relancer la politique de la ville. Elles suggèrent de redonner au Mouvement Hlm les moyens d'agir en revenant sur la RLS et en abaissant la TVA à 5,5 % sur les travaux pour les logements sociaux, de conforter et recentrer Action Logement sur sa mission de logement des salariés suivant la politique des partenaires sociaux, de favoriser le retour des investisseurs institutionnels, de convoquer un Ségur du droit de l'urbanisme, mais aussi de promouvoir la rénovation énergétique, de faire accepter la ville dense, d'amplifier la politique du Logement d'abord, de mettre en place un fonds d'aide à la quittance d'urgence et de revaloriser l'APL, d'accélérer le NPNRU (voir aussi page 7)...

Il faudra attendre la rentrée pour connaître les mesures envisagées par le gouvernement dans le cadre du plan de relance global, pour une économie plus compétitive et plus décarbonée, actuellement en cours de préparation, qui comportera un volet sur la rénovation énergétique. ●

Pages réalisées par la rédaction

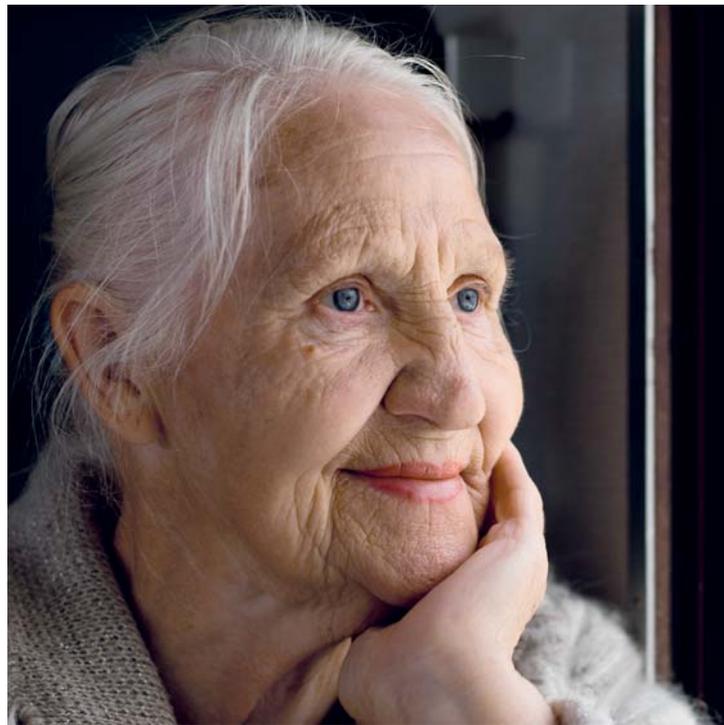


© shutterstock

Webinaire

Qualité de service : des organismes inventifs dans la crise

Lors de la crise sanitaire, les organismes Hlm ont dû s'adapter et trouver de nouveaux modes d'organisation pour assurer la continuité de service et maintenir le lien de proximité avec les locataires, malgré l'absence physique. Le webinaire sur la qualité de service dans ce contexte inhabituel, organisé par l'USH le 9 juin, est revenu sur les initiatives des organismes⁽¹⁾ pour en tirer les premiers enseignements.



de qualité de service, d'accompagnement, de prévention de la fragilité, de compréhension des besoins des locataires et de capacité à mettre en mouvement les équipes ».

Des procédures et un management ajustés

Mobilisation, proactivité, créativité... les organismes se sont révélés. Tel **Alpes Isère Habitat**, où « les pratiques professionnelles ont été réinventées, avec des visites virtuelles, des remises de clés à distance... », témoigne Isabelle Rueff, directrice générale, expliquant que « de nouveaux modes de concertation et une relation clients améliorée, avec plus de 31 000 contacts téléphoniques », ont été mis en œuvre. « Les salariés ont fait preuve de polyvalence et d'initiatives, pour notamment épauler les équipes de proximité, et préserver toutes les activités ». Et d'insister sur le fait qu'en période de crise, le service passe aussi par le bien-être des équipes, estimant que « la confiance est un moteur de performance ». Chez **ICF Habitat La Sablière**, la direction a mis en place une cellule technique et de gestion locative pour aider son personnel à trouver des réponses concrètes

à ses interrogations et identifier le meilleur moyen d'intervenir. Véronique Momal, directrice clientèle, insiste sur l'attention permanente portée à la communication en continu avec les salariés, dont certains, très affectés par le décès de locataires âgés qu'ils accompagnaient, ont eu besoin d'un soutien psychologique.

Un soutien particulier envers les aînés

L'attention a été renforcée envers les locataires de plus de 70 ans. « L'intégration de la question du vieillissement dans la stratégie interne des organismes est d'abord en réponse à un enjeu de qualité de service », commente Catherine Vogelesen, conseillère Quali'Hlm et vieillissement à l'USH. Plusieurs actions ont été mises en place tels le repérage et le listage par appels téléphoniques des locataires fragilisés, le renforcement du partenariat et des solidarités locales et le développement d'actions ou de dispositifs pour entretenir la relation avec ces locataires. Une quarantaine d'organismes Hlm ont répondu à la sollicitation du ministère des Solidarités et de la Santé, pour alimenter la plateforme nationale rompre-isolement-

Quatre tendances

Nathalie Chassat, directrice du changement et de la performance chez HTC, identifie quatre tendances :

- la complémentarité entre le digital et la proximité physique, avec une place à l'affectif et à l'humain, dans la façon de rendre le service et de le recevoir ;
- la spontanéité des actions de solidarité entre les locataires et pour les locataires, qui interroge l'organisme sur sa capacité à laisser la place à ces initiatives qui peuvent être de nature éphémère et à les soutenir ;
- l'accompagnement face aux fragilités sociales, économiques, générationnelles..., qui questionne les organismes sur leur capacité et leur légitimité à les partager avec des partenaires et à intervenir ;
- l'attention portée aux collaborateurs qui doit se poursuivre pour consolider la communication et la rassurance sur le long terme, en laissant au personnel les marges de manœuvre et l'agilité actuelles. ●



☞ Une attention particulière a été portée par l'ensemble des organismes aux personnes âgées pour lutter contre l'isolement.
© Shutterstock

aines.gouv.fr. Cette initiative devrait déboucher sur la création de bureaux de coopération territoriale.

Cette approche de détection de l'isolement existe de longue date chez Néolia, où une direction dédiée à l'habitat solidaire a vu le jour il y a seize ans. L'ESH s'est appuyée sur son dispositif dénommé « Éclat » pour contacter 1 600 clients, âgés ou fragiles. Sur ce nombre, seules 88 personnes ont exprimé un besoin (portage de courses, attestation de sortie...). « *Les solidarités étaient plus présentes que je ne l'aurais pensé* », reconnaît Geoffroy Antonietti, à la tête de cette direction.

Complémentarité entre digital et présence physique

Pour certains organismes, la crise a joué un rôle d'accélérateur de la transformation digitale : première Caléol dématérialisée, avis d'échéance et paiement numérique chez Alpes Isère Habitat, mise en œuvre d'outils à distance, d'une hotline et de sessions téléphoniques d'accompagnement des locataires au numérique pour le groupe Les Chalets, recours accru au compte client sur l'application mobile E-LogImm pour Habitat Hauts-de-France, avec

300 utilisateurs de plus pendant la crise... La digitalisation des échanges consolide les relations de proximité, en complément de la présence physique. Une complémentarité dont tous les organismes reconnaissent la nécessité. « *Il n'y aura pas de retour en arrière* », affirme Isabelle Rueff.

Pour Benoît Meyronnin, professeur à l'École de management de Grenoble et directeur de Care Expérience, ces témoignages confirment les enseignements de l'étude sur la manière de conduire une stratégie de digitalisation de la relation clients, qu'il a conduite pour l'USH. « *Il convient de distinguer les moments de vérité du parcours client et de s'interroger sur les besoins des locataires* », indique-t-il avant d'insister sur la nécessité d'« *inscrire le digital dans une stratégie multicanale, avec une palette d'outils et de travailler avec l'écosystème des start-up locales* ». Avec une préoccupation centrale, « *la question de la gouvernance qu'on installe autour du digital, en inter-métiers, avec toutes les parties prenantes* ».

● D.V.

(1) Actualités Habitat a présenté dans ses numéros 1118 à 1124 nombre d'initiatives.

INTRATONE

EN 2020, VOUS N'INSTALLEZ PAS UNE CHAUDIÈRE À CHARBON ? ALORS POURQUOI CHOISIR L'INTERPHONIE FILAIRE ?

LES COMBINÉS C'ÉTAIT AVANT. AVEC INTRATONE VOUS ÊTES DÉJÀ DANS LE MONDE D'APRÈS.

RENDEZ-VOUS SUR INTRATONE.FR

INTRATONE, N°1 DE L'INTERPHONIE SANS-FIL

FABRICATION française, VIGIK, STOP aux copies, LOI HANDICAP

Webinaire

Développer l'activité de syndic social : enjeux économiques et organisationnels

L'USH en ordre de marche

Pour développer l'accompagnement des organismes Hlm à la mise en place de l'activité de syndic, l'USH étoffe son expertise sur la base d'une grande étude nationale. Elle disposera ainsi d'un état des lieux de toute l'offre proposée par les organismes et des initiatives reproductibles. Sur cette base, l'USH mènera une analyse prospective permettant de mesurer les enjeux de développement de l'activité ; identifier le modèle cible d'un syndic social et les conditions de sa mise en œuvre ; accompagner les organismes dans leurs réflexions stratégiques. L'USH s'appuiera également sur cette étude-action pour affiner son propos et peser dans les décisions réglementaires. Dans le cadre de la rédaction de l'ordonnance réformant la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, « nous pourrions proposer des spécificités pour le Mouvement Hlm sur les fonctions de syndic social, comme nous l'avons fait dans la loi ÉLAN pour les ventes Hlm », a indiqué Cécile Chopard. La responsable du département des Politiques patrimoniales à l'USH fait ici référence à l'ordonnance du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes Hlm à des personnes physiques, avec application différée du statut de la copropriété⁽¹⁾ pour organiser une transition progressive vers le statut de copropriétaire pour l'acquéreur, l'organisme Hlm assumant seul la gestion des parties communes de l'immeuble et la charge financière des gros travaux. ●

(1) Lire notre article du n°1102 du 15 juin 2019, p. 26.

Un quart des organismes Hlm exerce déjà une fonction de syndic social de copropriété et cette activité est amenée à s'imposer avec le développement de la vente Hlm, de l'accession sociale et de l'acquisition de logements locatifs sociaux en VEFA à d'autres maîtres d'ouvrage. Un webinaire organisé le 17 juin par l'USH a fait le point sur les enjeux économiques et organisationnels à identifier avant de se lancer.

« **A**ujourd'hui, 160 organismes Hlm exercent une fonction de syndic social en France, gérant au total 150 000 lots de copropriétés », a indiqué Chrystel Gueffier-Pertin, conseillère accession, vente Hlm et copropriété, à l'USH, en introduisant le webinaire sur le thème « Développer l'activité de syndic social : les enjeux économiques et organisationnels ».

Pour autant, il n'y a pas de modèle type économique, ni organisationnel. Tout est affaire de stratégie, mais aussi des volumes de lots gérés et de portefeuille patrimonial. Les copropriétés peuvent être composées de bâtiments neufs issus de l'accession sociale, d'anciens immeubles Hlm vendus à leurs occupants, mais aussi de logements locatifs sociaux ache-

tés en diffus ou encore de portage de copropriétés dégradées.

Concernant l'organisation, l'organisme a le choix entre trois modes : internaliser la fonction de syndic, avec un service dédié plus ou moins étoffé ; mutualiser la fonction de syndic avec d'autres organismes dans le cadre d'un GIE ; s'appuyer sur une filiale spécialisée. C'est le cas de la Coop Promopyrène, filiale dédiée de l'ESH Promologis, elle-même adossée au groupe Action Logement et à la Caisse d'épargne de Midi-Pyrénées.

La dématérialisation progressive d'une partie des AG, une piste pour les gestionnaires de syndics sociaux pour mieux concilier vie professionnelle et vie personnelle. 🗣️



© Shutterstock

Continuité de services après la vente

« Ne pas être au cœur de notre ESH permet une transparence envers les propriétaires qui peuvent être d'anciens locataires de Promologis », souligne Marie-Sophie Sentenac, directrice générale de Promopyrène. La Coop gère en effet les copropriétés issues de la vente réalisée par sa maison mère aux locataires. Elle gère également, dans le neuf, celles résultant de l'accession à la propriété. Dans un cas comme dans l'autre, Promologis s'inscrit dans une « continuité de services » auprès de ses clients, insiste Marie-Sophie Sentenac.

Créée dans les années 70, la fonction de syndic de la Coop **Keredes** est quant à elle « intimement intégrée à son activité promotion » vieille, elle, de 120 ans. « Nous considérons que, pour accompagner nos clients durant tout leur parcours résidentiel, nos métiers ne doivent plus se pratiquer en silos », défend Vincent Renault, directeur général adjoint de Keredes Gestion. La stratégie de la Coop bretonne s'appuie également sur son ancrage territorial. « Nous sommes un trait d'union entre les collectivités locales, les promoteurs privés, les bailleurs sociaux et privés », rapporte-t-il.

Combinaison d'activités marchandes et conventionnées

La décision d'intégrer une fonction de syndic au sein de l'ESH **1001 Vies Habitat** a été mûrement réfléchi. Lorsqu'en 2017 fusionnent Logement Français, Logement Francilien et Coopération & Famille, la question se pose du maintien de l'activité de syndic développée par cette dernière dans les années 60, sachant qu'un tiers du parc de logements locatifs sociaux en copropriétés du groupe était géré par un syndic extérieur. L'activité était loin d'être rentable. Mais les tarifs, très bas (110 euros H.T. du lot quand le marché classique en Île-de-France tourne plutôt autour de 250-325 euros H.T. du lot), laissaient entrevoir des marges de progrès pour ne plus être déficitaire et l'occasion, pour l'ESH, de diversifier ses activités. Un équilibre qui « combine activité marchande et activité conventionnée », résume Hervé Leservoier, aujourd'hui directeur syndics du groupe. Son équipe, renouvelée et professionnalisée, propose des tarifs à 186 euros H.T. du lot. Et désormais, « le modèle économique du syndic est intégré à la stratégie de développement du bailleur social », notamment dans le cadre des ventes Hlm.

Des coûts de gestion hétérogènes

Interrogés sur les coûts moyens de gestion pour parvenir à la rentabilité financière de l'activité de syndic social, les participants au webinaire ont tous mis en avant la grande hétérogénéité des situations, et notamment du patrimoine. Jennifer Fantino, responsable des activités de la Coop **Gexio** (groupe Essia), rapporte que dans l'Essonne, le prix moyen tourne autour de 180 euros H.T. du lot dans l'ancien et de 190 euros H.T. dans le neuf où il nécessite une présence plus accrue. Chaque copropriété étant différente - selon son degré de dégradation, le fait qu'elle était ou non propriété de l'organisme auparavant... - Vincent Renault suggère d'« ajuster les tarifs en fonction du temps passé et à l'administration de gestion du programme immobilier ».

Pour Hervé Leservoier, « il n'y a pas de bon ratio, la politique tarifaire doit s'appuyer

sur une politique de coût de l'organisation ».

Sébastien Catel, aujourd'hui chef du service syndic de copropriété chez **Erilia**, (groupe BPCE), a autrefois travaillé en cabinet privé. De cette double expérience, il tire la conviction qu'un syndic social cherche certes la rentabilité, mais que

cette mission est « au moins aussi importante que le service rendu ». C'est d'ailleurs ce qui le différencie du syndic privé.

Des valeurs communes

Sébastien Catel insiste sur le temps passé à accompagner les anciens locataires à passer au statut de propriétaire, « souvent le rêve de sa vie ». Il rêve quant à lui à la création d'un label national « syndic social » qui s'appuierait sur des valeurs communes, par exemple, sur la manière de vendre et de gérer des copropriétés, ou encore sur le mode de management des équipes. Un label qui permettrait de déterminer des valeurs partagées par tous les syndics Hlm pour construire un socle et envisager une stratégie commune pour mailler le territoire avec des intervenants labellisés. Ce label serait également un élément de différenciation pour concurrencer les syndics privés qui mettent en place des « pôles sociaux » qu'ils pensent rentables au prix d'un « essorage » de leurs salariés.

« Un gestionnaire dans le privé peut gérer jusqu'à 70 copropriétés, ce qui est très exagéré », confirme Alain Papadopoulos, formateur

Bientôt un référentiel métier et un parcours de formation

Fabrice Rivière, consultant à l'Afpols, annonce, pour 2021, la publication d'un référentiel de compétences pour les métiers de syndic social, un outil d'évaluation de ces compétences et un parcours de formation associée qui sera déposée pour délivrer un « quasi-diplôme ». Cette formation serait proposée aux salariés en poste dans un organisme Hlm, en mobilité ou en évolution professionnelle. ●

Afpols et secrétaire général de l'association QualiSR. Il conseille, quant à lui, de s'en tenir à un volant de 50 copropriétés maximum, sachant qu'il faut compter deux réunions d'assemblée générale de copropriétaires par an, sur des horaires extra-familiaux. « C'est la complexité d'une copropriété qui détermine le temps passé, et donc le portefeuille qui peut aller de 30 à 100 », nuance Marie-Sophie Sentenac. Et aussi les temps de trajets de l'une à l'autre, ajoute Jennifer Fantinos. Tous s'accordent à dire que c'est un métier de proximité, qui nécessite d'être sur le terrain au contact des copropriétaires.

Un marché du travail très tendu

La prise en compte de cette complexité dans la charge de travail peut être un argument de recrutement envers des professionnels exerçant aujourd'hui chez des syndics privés. Sur ce marché du travail extrêmement tendu, un organisme Hlm ne peut pas aligner les mêmes rémunérations. Pour lutter contre ce que Marie-Sophie Sentenac n'hésite pas à appeler « le dumping des salaires », les organismes peuvent aussi compter sur l'aspiration à un métier qui met en avant les valeurs humaines, la mise en place en 2021 d'un référentiel métier et d'un parcours formation (voir encadré), ou encore sur la dématérialisation progressive d'une partie des AG permettant aux gestionnaires de syndics sociaux de mieux concilier vie professionnelle et vie personnelle. Ce dernier argument, inimaginable il y a encore trois mois, résonne autrement depuis que la distanciation sociale imposée par la crise sanitaire a montré que la digitalisation des AG était possible. ● V.L.

Un métier de proximité qui nécessite d'être sur le terrain au contact des copropriétaires.



Congrès Hlm

Parcours Innovation : un tremplin pour les nouveautés

Le prochain Congrès Hlm, qui se déroulera à Bordeaux du 22 au 24 septembre, fera la part belle aux nouvelles solutions au sein d'un Parcours Innovation, situé à côté du Pavillon de l'Exposition. À l'invitation de l'USH, l'Institut Carnot MECD (Matériaux et équipements pour la construction durable) proposera une animation permanente avec des écrans de démonstration, des échantillons, des maquettes, pour ne rien manquer des solutions qui seront partie intégrante de la construction de demain⁽¹⁾.

Qu'est-ce que le MECD ?



Promoteur de l'innovation et de la R&D appliquées à la construction, l'Institut Carnot MECD met en lien les acteurs de la recherche publique et des entreprises pour développer des projets de recherche, d'innovation et de transfert technologique pour la filière. Cette association regroupe les quatre centres techniques industriels des matériaux de la construction et deux laboratoires universitaires, dans le but de promouvoir une approche pluridisciplinaire favorisant la mixité des composants dans la construction. Titulaire du label Institut Carnot, MECD ne commercialise aucun produit mais accompagne les opérateurs économiques dans leur développement. Son périmètre d'intervention couvre la construction (ouvrages d'art et bâtiments) et l'aménagement intérieur, depuis la fabrication du matériau jusqu'à sa mise sur le marché. ●

Friand de solutions pour répondre aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux de la construction durable, le secteur de la construction et de l'aménagement est en forte demande de systèmes innovants. La présence de MECD (voir encadré) au prochain Congrès Hlm, en complémentarité avec les interventions prévues au Pavillon de l'Exposition, répond à cette attente. Les démonstrateurs physiques et numériques proposés porteront sur les trois thèmes abordés au Pavillon de l'Exposition :

• Approvisionnement énergétique bas carbone et rénovation

Plusieurs démonstrations sont prévues sur écran ou smartphone, telle celle de l'outil Internet gratuit Lign2toit, cofinancé par l'Ademe, qui permet d'évaluer la capacité de surélévation d'un ouvrage existant en intégrant l'approche énergétique, ainsi qu'un catalogue de solutions multi-matériaux pour la partie neuve en surélévation. Pour faciliter la rénovation énergétique des logements, un outil de diagnostic

pluridisciplinaire (sociologique, technique, économique...) sera présenté numériquement et des solutions d'accompagnement sur mesure proposées. Les visiteurs découvriront également le retour d'expérience du suivi par capteurs des paramètres thermo-physiques (ambiance intérieure, consommation d'énergie et humidité) d'un bâtiment d'habitation bois/paille. D'autres capteurs sont utilisés pour mesurer notamment les consommations d'énergie, les particules fines et le CO₂.

• Économie circulaire

Autre projet cofinancé par l'Ademe, le Demodulor devrait attirer nombre de visiteurs, intéressés par la déconstruction, la valorisation et le réemploi de parties d'ouvrages de



bâtiments. Quatre systèmes constructifs de gros œuvre démontables seront présentés sous forme d'une maquette en grandeur réelle, avec une approche multi-matériaux. En complément, MECD présentera à son partenaire l'appel

Page d'accueil de l'outil Lign2toit, dont la mise en ligne est prévue au deuxième semestre 2020. 📍





◉ **Maquette du projet Demodulor**, qui présente en grandeur nature quatre solutions démontables avec des matériaux divers.
© Institut Carnot MECD

de savoir-faire entre trois entreprises ;

- des façades minérales sur ossature bois, réalisées dans le cadre d'un partenariat entre acteurs de différentes filières ;
- un vitrage collé sur châssis bois intégrant matériaux biosourcés, performances thermo-optiques élevées, clair de jour optimal et design moderne ;
- un outil gratuit d'aide à la conception des structures métalliques pour prendre en compte les vertus de la construction métallique, dès la phase d'études d'avant-projet, et en intégrer les caractéristiques (possibilité de configurer automatiquement les structures dans une maquette REVIT grâce à un plugin téléchargeable).

Le programme variera chaque jour et sera présenté au Pavillon de l'Exposition en début de chaque demi-journée. ●

• Architecture et innovation produits

Les visiteurs pourront découvrir quatre procédés innovants :

- une résille en béton préfabriqué, destinée aux habillages de façades, de cloisons esthétiques ou en aménagement extérieur (clôtures, garde-corps, brise-vue...), fruit d'une collaboration et d'un partage

(1) Les éléments présentés ci-après sont donnés à titre indicatif, d'autres sujets sont possibles, comme les bâtiments réversibles et modulables, le bâtiment zéro déchet, le projet Boost maquette numérique, etc.

INTRATONE

EN 2020, VOUS N'ISOLEZ PAS VOS IMMEUBLES AVEC DE L'AMIANTE ?
ALORS POURQUOI CHOISIR L'INTERPHONIE FILAIRE ?

**LES COMBINÉS C'ÉTAIT AVANT.
AVEC INTRATONE VOUS ÊTES DÉJÀ
DANS LE MONDE D'APRÈS.**

RENDEZ-VOUS SUR INTRATONE.FR

INTRATONE, N°1 DE L'INTERPHONIE SANS-FIL

FABRICATION française
VIGIK
STOP aux copies
LOI HANDICAP

PROCIVIS

« Confiance renouvelée » à Yannick Borde

Après la tenue à huis-clos des assemblées générales statutaires de Procivis-UESAP et de Procivis Immobilier dans la matinée du 16 juin, l'après-midi, le conseil d'adminis-

tration de Procivis-UESAP a réélu à l'unanimité Yannick Borde à la présidence du Réseau, après que ce dernier ait présenté son programme « 2020-2025- Une ambition pour les terri-

s'articule autour de six axes, « réaffirmer notre attachement aux territoires ; promouvoir notre identité « accession sociale » et l'enrichir ; actualiser notre stratégie partenariale et notre positionnement sociétal ; s'engager dans une nouvelle politique d'aménagement des territoires ; poursuivre notre action au sein de l'USH ; adopter un projet RH/valeurs ambitieux ».

Yannick Borde a souligné « la fierté retrouvée » des dirigeants du Réseau à se projeter ensemble à travers des outils communs (Procivis Logement social, La Foncière Procivis...). Il entend « inscrire résolument Procivis, comme un acteur moderne et singulier dans le paysage de l'habitat en le positionnant sur des enjeux d'avenir, tels le numérique, l'écologie et l'aménagement du territoire ». ● F.X.



Yannick Borde réélu à la présidence de Procivis (à gauche) et Philippe Petiot, directeur général (à droite). Deux nouveaux adminis-trateurs ont été élus à Procivis-UESAP, Daniel Biard et Jean-Luc-Lips.

toires », soulignant « la dynamique de développement extrêmement forte du Réseau malgré le contexte ». Ce programme, qui fera l'objet d'une plaquette dans les prochaines semaines,

Nouvelle étape pour Procivis Logement social

Le 10 juin, lors de l'assemblée générale extraordinaire du groupe Procivis Logement social, les Sacicap associées fondatrices ont réalisé une augmentation de capital par l'apport des titres de leurs filiales Hlm. Sud Massif Central Habitat à Saint-Affrique, Bâtir et Loger à Saint-Étienne, la Coop Habitat Dauphinois à Valence, Pluralis à Voiron, Espace Domicile à Trignac, SRCJ à Lille et FDI Habitat à Montpellier et leurs 40 000 logements locatifs sociaux composent le premier cercle du groupe créé le 8 janvier dernier.

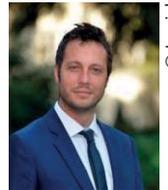
Cette assemblée a aussi permis d'adopter de nouveaux statuts et règlement intérieur. La période de confinement a en effet été mise à profit pour adapter la documentation juridique qui structure le groupe afin d'y préciser les modalités d'accueil

des organismes Hlm isolés, à la recherche de solutions leur permettant de se conformer aux obligations de regroupement nées de la loi ÉLAN. Dominique Guérin, directeur général de FDI Sacicap, président de Procivis Logement social souligne « cette nouvelle étape fondamentale pour le groupe. Nettement en avance par rapport à l'échéance légale du 1er janvier 2021 et en amont du prochain congrès Hlm de Bordeaux, le groupe offre une solution respectueuse de l'autonomie de pilotage des sociétés Hlm dans le respect des valeurs du Réseau ». « La maison commune naturelle des filiales coop d'Hlm ou ESH des Sacicap est à présent en mesure d'accueillir d'autres organismes en renforçant notre ancrage sur les territoires » ajoute Yannick Borde, président de Procivis UES-AP. ● F.X.



Guillaume Macher rejoint le Réseau

À la suite du départ de Julien Pontier, Guillaume Macher prend la direction des Missions sociales du Réseau et des Relations institutionnelles, ainsi que la coordination des relations presse.



Il était, dans ses fonctions les plus récentes, chef de cabinet/conseiller spécial du ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation, chef de cabinet/conseiller politique auprès de la ministre des Sports, conseiller stratégie et communication du ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, conseiller discours et prospective de la ministre en charge des Personnes handicapées et de la Lutte contre l'exclusion. ● F.X.

Agenda

Journée Tendances n°2

• Séance reportée en octobre

En novembre dernier, l'Union sociale pour l'habitat a inauguré un nouveau format de rencontres à destination des organismes, les Journées Tendances. Animées par la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales, appuyées par la Direction juridique et fiscale de l'USH, ces journées conçues comme des rendez-vous réguliers, dressent, un état des lieux des derniers textes en préparation, en discussion ou votés (projets et propositions de lois, textes réglementaires et techniques) et présentent les propositions portées par les organisations professionnelles, dont l'USH, afin de préparer les organismes Hlm à leur impact potentiel. Au programme de cette deuxième journée : un retour sur la crise sanitaire et ses incidences professionnelles, la location des parkings à des extérieurs, la préparation de la RE 2020, les DPE opposables, l'individualisation des frais de chauffage, la responsabilité élargie des producteurs pour la construction et les évolutions du diagnostic déchets mais aussi l'accessibilité, les punaises de lit, la révision des calendriers pour les évolutions réglementaires. ●

Contact : pierre frick@union-habitat.org

Qualité de service

UN CHATBOT

© Bretagne Sud Habitat



Le service Relations clients de Bretagne Sud Habitat a fêté ses 10 ans au mois de juin. Avec pour l'occasion, une série d'animations - quizz à destination du personnel et des locataires, jeux, défis... - avec pour temps fort, la mise en place d'un assistant virtuel sur le site Internet de l'Office, en part-

nariat avec la start-up *monlogement.ai*. Ce nouvel outil accessible 24h/24, 7 jours/7, répond aux questions et demandes de premier niveau des locataires (loyer, contrat de location, assurance, demande d'intervention...), ainsi qu'au grand public et soulage le service Relations clients. ● D.V.

Accession

PREMIER BRS POUR KEREDES

Au cœur des 20 ha du futur écoquartier de la ZAC de La Plesse, à Betton (35), la Coop Keredes lance sa première opération en accession aidée avec le dispositif du bail réel solidaire (BRS), en partenariat avec l'Organisme foncier solidaire de Rennes Métropole. Située entre ville et campagne, dans un parc arboré à 10 minutes de Rennes, la résidence Le Plessis comptera 28 appartements, du T2 au T4, avec balcon ou terrasse, au sein d'un bâtiment de trois étages. Orientés est-ouest avec de larges ouvertures pour une meilleure luminosité, les logements seront équipés de chaudières individuelles au gaz, de sèche-serveiettes dans les salles de bains et de volets roulants électriques. Le programme, qui vise une certification NF Habitat HQE, s'habillera de façades claires et de bardages bois pour mieux s'intégrer dans son environnement.

Chaque logement bénéficiera d'une à deux places de stationnement privatives.

Les logements sont en cours de commercialisation au prix de 110 000 à 130 000 € TTC pour les T2, 130 000 à 145 000 € pour les T3 et 160 000 à 170 000 € pour les T4, auxquels s'ajoutent 10 à 13 000 euros par place de parking. 40 % des dossiers seront examinés en commission entre

UN ATELIER VÉLOS

Avec le déconfinement, l'usage du vélo s'est amplifié. L'entreprise d'insertion BicyclAide, spécialisée dans la récupération-vente et la restauration de vélos, avait des carnets de commande remplis jusqu'en juillet. Elle a tout de même accordé 3h30 de son temps à Gennevilliers Habitat, pour animer un atelier de réparation dans le quartier des Sévines. Annoncée par voie d'affiches, l'opération, financée par l'OPH, s'est déroulée sur rendez-vous, avec deux mécaniciens et 30 minutes par vélo. Tous les créneaux ont été pris en quelques minutes. ●

juillet et septembre. Le démarrage des travaux est prévu au 1^{er} trimestre 2021. La ZAC accueillera, à terme, 683 logements et des petits commerces et services de proximité. ● D.V.

Entourée de verdure, la résidence Le Plessis fait corps avec son environnement. 🍃



© Archipoie

Anniversaire

CONCOURS PHOTO POUR UN CENTENAIRE EN BEAUTÉ

Pour son centenaire, l'Opac de l'Oise organise un concours photos intitulé « #OPACOISE 100 ans, instants de vies ». Les locataires ont jusqu'au 1^{er} septembre pour adresser par courrier, par mail ou par message privé sur le compte Instagram de l'Office (@opacoise) un cliché récent ou ancien, pris dans leur logement, dans les parties communes de leur immeuble ou aux abords de chez eux, avec leur famille, leurs voisins, leur chien ou leur chat.

© OPAC de l'Oise



📷 Un concours photo par courrier, mail et Instagram.

Outre la qualité de la photo, l'émotion ou le message passés par l'image seront pris en compte par le jury, qui retiendra les 100 meilleurs clichés, dont les auteurs seront récompensés (caméras sportives, smartphones, appareils photos, tablettes...), et les photos publiées sur le compte Instagram de l'Office.

Pour cette entrée sur Instagram, l'organisme remettra le prix du public aux dix participants dont les photos auront obtenu le plus de « J'aime » sur le réseau social. ● D.V.

81^e CONGRÈS Hlm

de l'Union sociale
pour l'habitat

22-24 SEPT. 2020

Bordeaux



RÉU SSIR

PROGRAMME & INSCRIPTIONS SUR
union-habitat.org (rubrique «Congrès»)

Vie des organismes

SIXIÈME ÉDITION DES TROPHÉES DE L'UTILITÉ SOCIALE

Pour cette sixième édition des Trophées de l'utilité sociale, organisés par le groupe Arcade-VYV⁽¹⁾, qui s'est tenue à Paris avant le confinement, dix projets (soit deux de plus que l'année précédente) portant sur l'accès au numérique, la cohésion sociale, la valorisation des déchets, étaient en lice. Pour la première fois, l'ESH Partélios Habitat et la SCCI-Arcade y participaient.

Trois projets ont été primés, dont l'un, à deux reprises, recevant à la fois le 1^{er} prix du jury et le prix du Public (à savoir les participants à la manifestation). Ce projet, « Initiation à l'informatique pour l'insertion des locataires aux Mureaux », était porté par **Antin Résidences**. C'est l'association « Femmes Unies » qui, constatant que beaucoup de ses membres, mais aussi nombre d'habitants du quartier, ne maîtrisaient pas l'usage d'Internet et peinaient à accéder aux démarches administratives en ligne, est à l'origine de cette initiative. L'ESH l'a sollicitée pour mettre en place des ateliers collectifs, avec un suivi personnalisé, afin de leur permettre d'effectuer des démarches en ligne, utiliser des applications, écrire des SMS, surfer sur les moteurs de recherche, prendre et partager des photos.

Deux projets ex aequo ont remporté le deuxième prix du jury.

L'un, « Biz'Art, transformez



Comment valoriser les déchets et en faire une œuvre artistique.

Jacque Wolfrom a remis un chèque à Laura Flessel, créatrice du fonds de dotation Sport's.



© A. Heise

les déchets en œuvre d'art », porté par **France Loire**, est né d'un constat, l'augmentation du nombre de déchets aux abords des résidences du quartier du Val d'Auron à Bourges, et d'une interrogation, comment faire pour embellir ce quartier et montrer que l'art était accessible à tous. Un partenariat a été noué entre l'ESH, Bourges Agglo Services, l'ACEP, le CCAS de Bourges et Tivoli initiatives pour, dans un premier temps, organiser une chasse aux déchets, en petit train à travers le quartier, avec les enfants. Le contenu de 11 sacs collectés a, dans un second temps, été valorisé et transformé, avec l'appui d'une artiste soutenue par l'ESH, en œuvre d'art... Cette action s'inscrit dans le droit fil des initiatives que mène l'ESH dans le cadre de l'opération #J'aimemarésidence. Une seconde opération de nettoyage n'a recueilli que trois sacs de déchets...

L'autre est un projet inter-générationnel et numérique de la **SFHE**, conduit en PACA, avec l'UNHAI, qui consiste à capter des logements vacants de petite typologie auprès des bailleurs

sociaux pour y loger des jeunes, qui, moyennant une baisse de loyer, sous la forme d'une rétrocession de charges de la part du bailleur, s'engagent à intervenir plusieurs heures par mois auprès des autres locataires afin de les sensibiliser au numérique. Les jeunes étant encadrés par des équipes socio-éducatives et un animateur numérique.

Les prix attribués, Jacques Wolfrom, directeur général du Groupe, a remis un chèque de 3 000 euros au fonds de dotation Sport's, créé par Laura Flessel (escrimeuse de renommée internationale qui fut ministre des Sports), qui a pour objectif d'accompagner la communauté sportive en vue de son insertion sociale et professionnelle, notamment dans le cadre de leur préparation aux Jeux olympiques de Paris 2024. À ce titre, le groupe envisage de mettre à disposition des sportifs en mobilité, des logements au sein des résidences Alfi. ● **F.X.**

(1) Ces Trophées permettent de partager et valoriser les initiatives reproductibles menées par les sociétés du réseau pour favoriser le lien social.

En bref

CGLLS. Attendu depuis septembre 2019, le protocole entre la CGLLS et l'OPH d'Aubervilliers a enfin été signé le 15 mai. Il permet à l'OPH d'assainir sa situation financière pour pouvoir continuer à remplir sa mission en terme de production nouvelle, d'améliorer le patrimoine, d'accompagner les locataires fragilisés par la crise sanitaire mais aussi d'engager l'établissement public industriel et commercial dans une perspective métropolitaine avec la création d'une SAC avec Plaine Commune Habitat. L'OPH recevra sur trois ans 8,6 M€ répartis entre la CGLLS (3,767 M€), l'État (917 000 €), Plaine Commune (3 M€) et la Ville d'Aubervilliers (1 M€).

Sécurité. Sous l'autorité de la Préfète déléguée pour l'égalité des chances et la préfecture de police des Bouches-du-Rhône, le comité de pilotage de la médiation sociale urbaine (MSU) a acté, en mars dernier, le prolongement de ce dispositif jusqu'à la fin de l'année. Un dispositif d'envergure, mis en place en 2015 dans le cadre du Pacte de sécurité et de cohésion sociale pour Marseille, qui couvre 30 QPV ; 24 000 logements (principalement des Hlm mais aussi des copropriétés), 72 médiateurs et 13 encadrants et mobilise l'État, la Ville, 11 bailleurs sociaux avec l'appui de l'Association régionale, Nexity et Enedis. Pour 2021, l'enjeu sera de penser le dispositif dans un format de médiation plus global à l'échelon marseillais.

Bornés. CDC Habitat et Borne Recharge Service ont signé, le 16 juin, un contrat de concession d'une durée de vingt ans pour l'installation et la gestion d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur le parc de CDC Habitat, CDC Habitat Social, Sainte-Barbe et Adoma. Ce partenariat vise à déployer entre 15 000 et 35 000 bornes dans 6 000 ensembles immobiliers du groupe disposant d'un parc de stationnement. ●

En bref

Décrets DPE : consultation publique.

Deux projets de décrets proposés dans le cadre de l'entrée en vigueur de l'opposabilité du diagnostic de performance énergétique (DPE), d'ici à juillet 2021, ont été mis en consultation publique par le ministère de la Transition écologique et solidaire jusqu'au 10 juillet 2020 (sur le site www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr). Il s'agit des décrets ayant recueilli un avis favorable du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, le 28 avril, sur lesquels l'USH s'était abstenue. Ils concernent l'affichage du DPE dans les annonces et les baux immobiliers et les délais de validité des DPE existants. Les organismes Hlm qui souhaitent y participer trouveront un argumentaire de l'USH dans l'espace collaboratif de la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales à l'adresse <https://technique.union-habitat.org>

(1) Lire article publié dans *Actualités Habitat* N°1122 du 15 mai 2020, page 23.

Rénovation énergétique : allo quoi !

Le Sénat a adopté le 4 juin, en seconde lecture, la proposition de loi interdisant les appels abusifs en matière de rénovation énergétique des logements. Les députés l'avaient approuvée en janvier et la Commission des lois du sénat l'avait supprimée. À suivre.

Paquet énergie propre.

La transposition des trois directives européennes du paquet « une énergie propre pour tous les européens », publiées en décembre 2018 au JO de l'Union européenne, est en bonne voie. Le ministère de la Transition écologique et solidaire a mis en consultation publique, ce mois de juin, un projet d'ordonnance et trois projets de décrets. Le projet d'ordonnance concerne notamment l'obligation d'information des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation équipés de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage sur leur consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire et les charges associées. Les projets de décrets portent sur les modalités d'accès aux informations de consommation, l'inspection et l'entretien des chaudières et des systèmes de chauffage et de climatisation. ●

Réhabilitation

CHANGEMENT D'ÈRE POUR LA CITÉ REUSS



© G. Engel

Depuis avril 2019, Ophéa a engagé un programme de rénovation d'envergure de la Cité Reuss, cité emblématique aux 44 entrées et 338 logements, construite en 1950 à Strasbourg dans le quartier du Neuhof. Le projet de réhabilitation et de résidentialisation veut préserver la qualité architecturale des bâtiments et améliorer le confort de vie dans les logements, en particulier la performance énergétique. La réhabilitation vise le label BBC Rénovation avec un objectif de réduction de 60 % des consom-

Les façades de la Cité seront isolées par l'extérieur avec reconstitution des modénatures, corniches et encadrements d'origine.

mations énergétiques des bâtiments, actuellement en classe E, notamment par l'intégration de panneaux solaires. À l'intérieur des logements, la réfection des pièces d'eau et des loggias est prévue ainsi que la mise en place d'une ventilation. Les espaces extérieurs seront réaménagés pour plus de verdure, avec des chemins piétons.

Cette rénovation comporte un volet environnemental, avec le tri et la revalorisation des 3 600 anciennes fenêtres de la cité. À noter également, au volet social, un dispositif d'insertion de jeunes du quartier sur le chantier conduit par la Maison de l'emploi de Strasbourg. Le projet s'inscrit dans le cadre du NPNRU, l'Anru participant à son financement à hauteur de 5,15 M€ sur un investissement global de 27,7 M€. La livraison est prévue pour juin 2021. ● D.V.

VERS DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES AMÉLIORÉES POUR 144 LOGEMENTS

Les travaux ont repris le 22 juin dans deux résidences propriétés de Clérence. Ils permettront d'améliorer la performance énergétique et le confort de 144 logements. À Beauvais (60), la résidence Le Plateau Camard gagnera deux classes énergétiques, passant de D à B. Elle sera attestée par la certification NF Habitat BBC Effinergie, sans augmentation de loyer pour les occupants des 87 logements. Une performance atteinte par l'isolation des façades et des combles, le remplacement des menuiseries extérieures, des radiateurs et chaudières individuelles et la mise en œuvre d'une VMC hygro B. Le cadre de vie et la sécurité seront améliorés par la mise en place d'une visio-phonie et de rampes PMR, l'embellissement des sols et des



© ARCHITUDE

murs des parties communes, la révision des toitures, le remplacement des garde-corps et des boîtes aux lettres et la création de haies végétalisées.

À Nogent-l'Artaud (02), les travaux des quatre bâtiments de La Grande Montagne porteront sur l'isolation des façades et des toitures, le changement de système de chauffage individuel avec la pose de chaudières à condensation et le remplacement des menuiseries extérieures en bois par

À Beauvais, un investissement de 31 M€ TTC permettra la rénovation de la résidence Le Plateau Camard.

des menuiseries PVC double vitrage à faible émission. Ils seront complétés par la mise aux normes des 57 logements, le remplacement des équipements sanitaires et des travaux d'adaptation pour les seniors dans les logements du rez-de-chaussée. L'investissement prévu est de 2,7 M€. ● D.V.

Chasse au gaspi avec le *lean management*

Le test « grandeur nature » de réhabilitation en *lean management* de Loire Habitat ambitionne de réduire les coûts en améliorant l'organisation interne et la coordination du chantier.

© Loire Habitat



Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, Loire Habitat a engagé voici plusieurs mois déjà de nouveaux travaux sur la résidence du Dorlay, un ensemble de 220 logements répartis en six bâtiments, construit entre 1969 et 1973, situé à La Grande-Croix, commune proche de Saint-Chamond, et expérimente le *lean management* sur ce chantier de réhabilitation, qui s'achèvera en 2021. Une démarche promue par la FFB de la Loire, qui vise à aider les entreprises à améliorer leur organisation interne ainsi que leur coordination sur le chantier afin d'éliminer les gaspillages, réduire les temps d'intervention et les coûts liés aux aléas de chantier en trouvant ensemble des solutions aux difficultés rencontrées. Il s'agit aussi d'améliorer la sécurité et la propreté, la bonne tenue du chantier. À ce titre, plusieurs collaborateurs de l'Office, de la maîtrise d'œuvre et des entreprises ont été formés par l'ECAM Lyon (école d'ingénieurs) à cette approche innovante pour faire de ce chantier un « test grandeur nature ».

Concrètement, cela s'est traduit par l'organisation de temps d'échanges en petits groupes pour éliminer un à un les problèmes rencontrés, en les identifiant, en analysant les causes pour trouver ensemble la ou les solutions. « *De par sa configuration, le nombre important de logements, avec plusieurs bâtiments identiques et donc un contexte d'exécution des tâches similaires, ce chantier en corps d'état séparés se prêtait bien à cette expérimentation* », souligne Laurent Gagnaire, directeur

Le personnel de l'office et des entreprises a été formé lors d'ateliers encadrés par l'ECAM Lyon.

général de Loire Habitat. Et de poursuivre : « *on exécute la séquence une fois, on identifie les dysfonctionnements rencontrés et leurs causes, on trouve ensemble des solutions, puis la séquence est refaite une nouvelle fois et de nouveau analysée, et on répète ce schéma plusieurs fois, jusqu'à sa mise au point définitive... C'est le principe de l'amélioration continue PDCA (Plan Do Check Act) et ainsi, ce que l'on gagne en efficacité une fois se démultiplie.* »

Le projet

La résidence Dorlay avait fait l'objet d'une réhabilitation en 1993, complétée en 2004 puis en 2015 (avec notamment la restructuration du chauffage collectif et le passage au gaz des installations). La nouvelle tranche de travaux porte sur l'amélioration du confort thermique pour une meilleure maîtrise des charges, la sécurisation et l'accessibilité des

logements et parties communes et l'amélioration des espaces extérieurs, pour un coût de 5 820 K€. Le projet prévoit aussi la démolition de la tour « Les Roses » (40 logements obsolètes sur 10 étages), sans reconstruction sur le site, en accord avec la municipalité.

Ce projet a été mené en concertation avec la Ville, la Métropole et les associations de locataires (CSF et CNL) siégeant au conseil d'administration de l'Office avec lesquels un accord collectif recensant la nature des travaux et l'impact sur les loyers (+ 3,41 €/m² de surface corrigée par an) a été signé. La rénovation de ce site s'inscrit dans le cadre du programme européen FEDER/FSE avec son outil de territorialisation des aides, l'investissement territorial intégré (810 K€ de subventions), porté par l'Agglomération de Saint-Étienne Métropole consacré aux quartiers prioritaires de la politique de la ville et de ses habitants. ● F.X.

Au programme des travaux, la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, la réfection de l'étanchéité de la terrasse avec mise en place d'une isolation et la création de balcons sur deux bâtiments. 📍



© Loire Habitat

COVID-19

Les modalités de reprise des chantiers

La reprise des chantiers passe forcément par une analyse des risques sanitaires, l'audit des contrats, la constitution de preuves et la négociation avec tous les acteurs à l'acte de construire.

Ces préalables impliquent de qualifier juridiquement la situation, de constituer un dossier de preuves des éléments concrets liés au Covid-19, d'identifier les coûts et les surcoûts, de vérifier les justificatifs apportés par les titulaires des marchés et de tenir compte du préjudice subi par le maître d'ouvrage. Ces étapes permettront de savoir si le chantier peut se poursuivre et dans quelles conditions.

Qualifier juridiquement la situation

Les règles et les conditions de reprises des chantiers découlant du régime juridique applicable, il convient, tout d'abord, de s'interroger sur l'impact de l'épidémie sur les marchés en cours d'exécution au regard des règles de la commande publique et des clauses contractuelles des marchés. En l'espèce, la situation relève-t-elle de la force majeure, des circonstances imprévisibles, de l'imprévision, de l'impossibilité pour le titulaire du marché public d'exécuter dans les délais une ou des obligations contractuelles ou d'une exécution rendant sa charge manifestement excessive ? Revue de tous les fondements juridiques invocables dans le contexte actuel.

• La force majeure

La force majeure se caractérise par trois conditions cumulatives, à savoir : l'événement est-il imprévisible, extérieur et irrésistible aux parties. En l'espèce, il faudra examiner si le titulaire ou l'acheteur se trouve dans l'impossibilité absolue de poursuivre, momentanément ou définitivement, l'exécution de tout ou partie du marché public (délais, quantités, respect de certaines spécifications des prestations à réaliser...). Pour rappel, la jurisprudence l'analyse de manière stricte. Par irrésistible, il est entendu que le contrat doit être constitutif d'une difficulté d'une ampleur ou d'une nature telle qu'elle rend l'exécution des obligations contractuelles impossible soit provisoirement, soit définitivement (cf. CE 29 janv. 1909, *Compagnie des messageries maritimes*).

• Les circonstances imprévisibles

Le Code de la commande publique (CCP) n'évoque plus la notion de « *sujétions techniques imprévues* » mais de « *circonstances qu'un acheteur diligent ne pouvait pas prévenir* » (art. R. 2194-5), ouvrant la possibilité pour l'acheteur de modifier le contrat si l'événement est imprévisible au moment de la signature du contrat, extérieur aux parties et rend plus onéreuse l'exécution des prestations. Toutefois, la modification du contrat ne doit pas en changer la nature globale (art. L. 2194-1 et L. 3135-1) et les prestations supplémentaires ne doivent pas entraîner une augmentation du montant du contrat supérieure à 50 % du montant initial (art. R. 2194-3 et 3135-3) pour que le cocontractant ait droit à une indemnisation (art. L. 2194-2, L. 2194-3 et L. 3135-2).

• La théorie de l'imprévision

L'article L. 6 du CCP prévoit le versement d'une indemnité au titulaire du marché lorsqu'un événement extérieur aux parties, imprévisible lors de la conclusion du contrat, bouleverse son équilibre. Cependant, on ne peut recourir à cette théorie si le marché comporte un mécanisme de rajustement des prix en fonction de la conjoncture économique. Tel est le cas lorsque des variations sont prévues par référence à celles autorisées dans le cadre de la réglementation des prix ; lorsqu'il comporte une clause de révision (cependant, l'octroi d'une indemnité peut être admis si après application de la clause, l'économie du contrat apparaît bouleversée) ; lorsque le prix est déterminé par le jeu d'un rabais ou d'un coefficient à appliquer, notamment à des barèmes de catalogues... ; lorsqu'il s'agit d'un marché forfaitaire - alors qu'il inclut par essence une part d'aléas - l'indemnisation sera retenue si l'économie du contrat apparaît bouleversée.

Toutefois, la difficulté de l'application de cette théorie réside dans le fait de savoir à partir de quand l'économie d'un marché est bouleversée dès lors qu'aucun texte ne fixe de plafond chiffré à partir duquel ce dernier est considéré comme bouleversant le contrat.

Même si la doctrine administrative estime que tel est le cas lorsqu'il y a une augmentation par avenant de 15 % à 20 % ou plus du prix, il convient d'être prudent et de ne pas considérer qu'une augmentation par avenant de moins de 15 % du prix initial ne serait pas regardée par le juge comme bouleversant l'économie du marché. Il est donc recommandé d'examiner au cas par cas chaque avenant. Ce bouleversement peut porter également sur la prolongation de la durée du contrat initial, la modification de la répartition des lots ou la mise en place de nouvelles contraintes.

Comment est fixée cette indemnité ? Par avenant, mais attention aux questions liées à la compatibilité de cette indemnisation avec les règles issues de la commande publique en matière de modification contractuelle. Quel que soit le montant du ou des avenants, il ne doit pas entraîner un dépassement de seuil (seuil des procédures formalisées), car cela reviendrait à contourner les règles de mise en concurrence (CE 23 mai 1979, *Commune Le Fleury, Lebon*, p. 226 - CE 1^{er} avril 1998, *M. Coenon*). Le CCP limite aussi le montant des avenants en fonction du fondement juridique sur lequel ils sont pris. Le juge, quant à lui, examine la date d'apparition de l'imprévision, calcule le montant de la charge extracontractuelle supportée par le titulaire et évalue le montant de l'indemnité, laquelle ne couvre jamais l'intégralité du préjudice.

Quelles sont les formalités matérielles de l'indemnisation ? L'octroi d'une indemnité d'imprévision donne lieu à la conclusion d'un avenant, lequel devra faire référence au marché ; indiquer le montant de l'indemnité octroyée et celui des provisions sur indemnités déjà allouées ; reproduire les bases et les modalités du calcul qui a permis de l'établir ; préciser qu'elle a été accordée en application de la théorie de l'imprévision ; contenir une clause par laquelle le titulaire renonce, pour ce marché, à toute demande ultérieure fondée sur cette théorie.

Enfin, deux cas de figure peuvent ensuite se produire, soit l'équilibre contractuel se rétablit, soit le bouleversement de l'économie du contrat se révèle définitif et l'imprévision se transforme alors en cas de force majeure, justifiant la résiliation du contrat avec indemnisation le cas échéant (CE, 14/06/2000, *Commune de Staffelfeden*, n^o requête 184722).

• L'impossibilité d'exécuter le marché

L'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 CCP qui n'en relèvent pas pendant la crise sanitaire née de l'épidémie de Covid-19, prévoit que le titulaire peut imposer à l'acheteur public une prolongation de ses obligations, d'une durée égale à la durée d'application de la présente ordonnance, soit du 12 mars au 23 juillet 2020, lorsqu'il est dans l'impossibilité d'exécuter dans les délais une ou des obligations contractuelles ou lorsque l'exécution dans les délais constituerait pour lui une charge manifestement excessive. Le titulaire bénéficie ainsi d'une exonération de responsabilité assimilable à la force majeure.

Constituer un dossier de preuve

Il convient de recenser tous les éléments concrets liés au Covid-19 (confinement, suspension des transports, nouvelles règles sanitaires, difficultés d'approvisionnement de fournitures ou de matériels) caractérisant la situation juridique.

Identifier les coûts et les surcoûts

La question des coûts va dépendre :

- de la qualification juridique de la situation, puisqu'elle permet de déterminer le régime applicable (force majeure temporaire ou définitive, théorie de l'imprévision, circonstances imprévisibles, impossibilité pour le titulaire du marché public d'exécuter dans les délais une ou des obligations contractuelles, exécution rendant sa charge manifestement excessive pour le titulaire du marché) ;

- de la forme de la décision (ordre de service ou ajournement). Les conséquences juridiques varient en fonction de la nature de la décision, la décision d'ajourner le marché étant une prérogative du maître d'ouvrage, ce dernier va en supporter lourdement les conséquences ;

- de l'auteur de la décision de suspendre le marché (le titulaire du marché ou le maître d'ouvrage). Si la décision de suspension du marché émane du maître d'ouvrage, l'ordonnance n° 2020-319 prévoit qu'il doit poursuivre le paiement du marché forfaitaire quand bien même le titulaire n'exécute pas les prestations du marché ;



☞ La question des coûts et des surcoûts de la pandémie va dépendre en premier lieu de la qualification juridique de la situation

© A venir...

- et enfin, des clauses contractuelles des marchés publics, qui prévoient la prise en charge de certains coûts entre les parties au contrat ainsi que leur répartition entre les titulaires d'une opération de travaux allotie, telle la base de vie.

Vérifier les justificatifs

C'est au titulaire du marché qu'il appartient de prouver que son contrat a été bouleversé et d'apporter les justifications de nature à établir le montant de la surcharge qu'il a supportée. Le maître d'ouvrage, quant à lui, se doit de contrôler soigneusement toutes ses demandes. En examinant les justifications fournies à l'appui d'une demande d'indemnité, il s'attachera notamment à vérifier que les variations de prix d'achat alléguées sont conformes à la réglementation des prix ; que l'évolution des salaires n'apparaît pas anormale eu égard à celles des rémunérations payées à la fois dans la région et la branche professionnelle considérée ; que les hausses enregistrées sont compatibles avec celles qui sont traduites par les indices insérés dans le *Bulletin officiel des services des prix* ou les indices et prix publiés par le *Bulletin mensuel de statistique de l'Insee*, ou, à défaut, dans les publications professionnelles ; et enfin, que

le niveau des prix, tel qu'il résulte de la demande du titulaire, peut être considéré comme normal par référence à celui pratiqué dans d'autres transactions de même nature. En revanche, quand le coût de certains éléments du prix de revient se révèle inférieur à celui qui avait été prévu, il convient d'opérer, à due concurrence, une compensation entre cette diminution et le montant des charges extracontractuelles.

Tenir compte du préjudice subi par le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage devra s'interroger sur les augmentations des coûts supportés par lui tels que les coûts liés à la conduite d'opération, des frais d'études, du recours au coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) et les déduire du surcoût. ●

Thèmes : Marchés des organismes Hlm - Contrôle de l'exécution

📞 **Contact :** Alima MIAL, conseillère juridique commande publique, contrats techniques, bâtiment et développement durable, Direction juridique et fiscale, USH - Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél. : ush-djef@union-habitat.org

Vient De Paraître



REPÈRES n°65 - LIVRET 2 Se préparer à une gestion en flux des réservations

Un exemplaire de ce cahier a été envoyé à tous les organismes, adhérents de l'USH, qui peuvent également, après identification, consulter en ligne ce document sur le centre de ressources accessible depuis www.union-habitat.org.

Cette offre n'est pas disponible pour les abonnés d'*Actualités Habitat* non adhérents Hlm.
Pour toute demande d'achat d'un numéro : patricia.rouquet@union-habitat.org

La loi ÉLAN comporte différentes dispositions concernant la gestion de la demande et des attributions de logement : la mise en place par certains EPCI d'un dispositif de cotation de la demande s'appliquant sur leur territoire, la généralisation d'une gestion en flux des contingents de réservation ainsi que l'examen périodique de certaines situations d'occupation par la commission d'attribution. L'USH a demandé le report d'un an de la mise en œuvre de certaines de ces dispositions mais, à ce jour, le calendrier est maintenu. Cette mise en œuvre va induire des impacts organisationnels et partenariaux majeurs pour les organismes.

L'USH a élaboré un cahier dédié à ces évolutions qui comporte trois volets :

- la cotation,
- la gestion en flux,
- les politiques de mobilité et le nouveau rôle de la commission d'attribution.

Ce cahier rappelle le cadre réglementaire et analyse les enjeux de ces dispositions. Il propose une démarche de travail associant les partenaires ainsi que différents scénarios pour transformer des droits de réservations portant sur des logements identifiés en flux de logements annuels.

Contacts : Magali Vallet, conseillère politiques sociales, Direction des politiques urbaines et sociales, USH - Mél. : magali.vallet@union-habitat.org
Juliette Furet, responsable Département politiques sociales, Direction des politiques urbaines et sociales, USH - Mél. : juliette.furet@union-habitat.org

Semaine
de l'innovation
Hlm 14 au 22 nov.
8^e édition

LES HLM ATOUT DES TERRITOIRES

www.semainehlm.fr

[@semainehlm](https://twitter.com/semainehlm)

[#semainehlm](https://twitter.com/semainehlm)



Partenaires officiels de la Semaine de l'innovation Hlm



Organisée par



L'INNOVATION QUI DONNE LE CHOIX

Parce que nous sommes
tous ensemble, tous différents !

urmet
FRANCE

TEL 2 voice



LA SEULE SOLUTION
D'INTERPHONE HYBRIDE
Gestion temps réel à distance

CONTACTEZ-NOUS

Tel : 01 55 85 84 00

info@urmet.fr • www.urmet.fr

