



# 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.laporteuverteamoinsdedechets.com](http://www.laporteuverteamoinsdedechets.com) !

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

**C'est le choix responsable.**

**INTRATONE**



FABRICATION  
française

VIGIK



LOI  
HANDICAP

# Les Hlm au rendez-vous de la relance

**L'**été s'achève alors que l'épidémie de Covid-19 n'est pas encore endiguée et qu'elle brasse son lot quotidien d'incertitudes. Cette situation alimente les défiances et les craintes en l'avenir, notamment auprès des locataires dont certains ont été particulièrement touchés par la crise sanitaire. Les organismes Hlm ont montré leur capacité de réactivité en renforçant l'accompagnement par les services de proximité, en restant à l'écoute concernant les situations individuelles de difficultés de loyers, en renforçant leurs partenariats avec des associations d'aide aux plus fragiles et en relançant les chantiers de construction et de réhabilitation des logements lorsque les conditions étaient réunies.

Aujourd'hui, ils sont également prêts pour participer à une relance économique, écologique et sociale. C'est le mot d'ordre qui constitue le cap du Mouvement Hlm et qui guidera son action pour traverser cette crise sanitaire. La nouvelle ministre du Logement Emmanuelle Wargon a été très active durant cet été en envoyant des signaux positifs aux acteurs du logement concernant la place qu'occupera notre secteur dans la relance. Nous les saluons mais il faut désormais que ces signaux se transforment en actes dans le plan de relance qui sera annoncé prochainement par le gouvernement.

Rendez-vous le 15 septembre sous l'Arche de La Défense pour en discuter avec nos partenaires et le gouvernement, et porter haut et fort nos propositions. ●



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

*Les organismes Hlm ont montré leur capacité de réactivité dès le début de la crise sanitaire.*





**Actualités Habitat**, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél.: 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org.  
**Directrice de publication:** Marianne Louis.  
**Rédactrice en chef:** Valérie Liquet. **Rédactrice:** Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Véronique Simonnet. **Collaboration:** Victor Rainaldi. **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:** © Angers Loire Habitat, B. Rochon, Versailles Habitat. **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

## 04 L'ACTUALITÉ

• Quelle place pour les Hlm dans le plan de relance ? • En bref • Île-de-France : les Hlm en première ligne dans le plan de sortie de crise • Étude sur la mobilité interne : pourquoi les locataires souhaitent-ils déménager ? • Nominations à la Commission nationale de concertation • Urbanisme : deux prix • Le chiffre • Expérimentation et territorialisation au menu parlementaire de la rentrée • SRU à 20 % : un décret lâche la pression pour 138 agglomérations

## 08 EXPRESS

• Je t'aime, moi non plus (les Cahiers du DSU)  
 • Exposition : la ville-forêt, vers une nouvelle culture urbaine • Plantations sous le soleil (Habellis) • Canicule : visites de courtoisie (Vosgelis)

## 09 LE MOUVEMENT

• Planning de l'École de l'accession sociale à la propriété • Agenda • Concertation : immeubles de moyenne hauteur, recherche bailleurs pour élever le débat • En bref • Pendant la vente, les travaux de recherche continuent

## 12 LE DOSSIER

• Économie circulaire : c'est le moment !  
 • L'USH publie un référentiel pour accompagner les bailleurs sociaux • Les initiatives des bailleurs sociaux : une stratégie globale (3F) - Aménagement,

économie circulaire à tous les niveaux (Lyon Métropole Habitat) - Quand l'éco-conception favorise les filières locales et l'empreinte carbone (Loire Habitat) - Une résidence senior pensée comme une banque de matériaux (Néotoa) - Un bailleur crée une filière industrielle régionale (Maisons & Cités) - Nouveau projet démonstrateur avec intégration du BIM (Pierres et Territoires Eure-et-Loir) - Une plateforme de valorisation des déchets issus de la démolition (Vilogia, Lille Métropole Habitat)

## 22 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes : OPH Bobigny, Côte d'Azur Habitat, Reims Habitat, Plurial Novilia, Le Foyer Rémois, 1001 Vies Habitat, OPH de la Meuse, Meurthe-et-Moselle Habitat, Le Foyer Stéphanois, Actis, Val de Berry, SA Hlm de l'Oise, Habellis, Paris Habitat.

## 25 MAÎTRISE D'OUVRAGE

• Individualisation des frais de chauffage : une note USH et un décret • En bref • Acquisition-amélioration : *charming!* (Versailles Habitat) • Quand 60 logements déconstruits deviennent 87 logements performants (Caen-la-mer Habitat) • Rénovation à tous les étages (Orne Habitat) • En bref • Arthur Weeber : une personnalité Hlm des années 30 et un quartier Anru (Ophéa)

## 27 DROIT ET FISCALITÉ

• LASM : quelles sont les étapes à suivre ?



**Fragmentations.** Malgré son nom - *Fragile* - la fresque de Remy Uno, peinte à Bayonne en 2018 sur le mur de la résidence du Polo-Beyris, n'a pas pris une lézarde. Cette année-là, **Habitat Sud Atlantic**, l'Office communautaire de l'habitat du Pays Basque, avait mis cinq murs de son patrimoine bayonnais à disposition de cinq artistes, dans le cadre du festival Points de vue organisé par le réseau Spacejunk. ●

## En bref

« **Force Relance** ». À l'Assemblée nationale, le groupe de travail sur la participation des collectivités à l'effort de relance a formulé, fin juillet, 13 propositions pour une mobilisation des moyens existants, leur réorientation et leur dynamisation sous l'égide de « *cellules d'impulsion et de coordination pour la relance économique* ». Cette « *Force relance* » serait constituée avec des élus locaux, des parlementaires et des acteurs économiques, à l'échelon du département ou du bassin d'emploi. Un consensus a émergé au cours des auditions : celui d'une relance via la commande publique et les investissements en faveur de la transition écologique, du développement du numérique et d'une offre productive plus locale.

**Instruction.** La troisième loi de Finances rectificative pour 2020 a doté d'un milliard d'euros supplémentaires la DSIL (Dotation de soutien à l'investissement local), destinée aux collectivités locales, pour accompagner la relance dans les territoires. Jacqueline Gourault a adressé, le 30 juillet, aux préfets, une instruction leur demandant d'orienter cette enveloppe vers trois thématiques prioritaires : transition écologique (rénovation énergétique des bâtiments publics, lutte contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur, réhabilitation de friches industrielles...); résilience sanitaire (maisons de santé, mise aux normes des équipements sanitaires, travaux sur les réseaux d'assainissement...); préservation du patrimoine public historique et culturel.

**Compensations.** Une circulaire du 24 juillet du ministère du Logement instaure une prise en charge des surcoûts occasionnés par la crise sanitaire au bénéfice des associations du secteur social qui ont engagé des dépenses exceptionnelles pour protéger leurs salariés et leurs publics pendant l'état d'urgence sanitaire. L'Unafo, union professionnelle du logement accompagné, déplore que cette instruction ne prévoit quasiment aucune prise en charge de ces surcoûts pour les acteurs du logement accompagné, hormis pour les pensions de famille. Elle demande une révision en urgence de l'instruction. ●

## Politique nationale

# Quelle place pour les Hlm dans le plan de relance ?

**Le plan de relance intégrera un grand volet sur la transition écologique auquel les Hlm entendent prendre leur part.**

**Et pas seulement en matière de rénovation.**

© S. Grazia/FSM



**A**nnoncée pour le 25 août, la présentation du plan de relance a été reportée à la première semaine de septembre. À l'heure où nous bouclons ce numéro, il se dit que dans ce plan de 100 Md€, 20 à 30 Md€ seraient fléchés vers la transition écologique, dont 7 Md€ pour la rénovation énergétique, à répartir entre les parcs de logements sociaux et privés, bâtiments publics, bureaux...

Le gouvernement met l'accent sur l'urgence à relancer l'économie du bâtiment : les PME et les majors, les fournisseurs de matériaux et les

↳ E. Wargon avait annoncé en juillet 4 à 5 Md€ pour la rénovation énergétique, on parle aujourd'hui de 7 Md€.

conducteurs de travaux. Il compte naturellement sur les organismes Hlm, maîtres d'ouvrage au rôle contracyclique, pour booster les chantiers de rénovation, mais aussi pour maintenir le niveau de construction de logement social « *autour de 110 000 et 120 000* », comme l'a affirmé Emmanuelle Wargon, le 11 août sur Europe 1. La ministre du Logement se félicitait que les Hlm soient « *prêts à relever le*

*défi avec nous* », en référence aux propositions de l'USH pour une relance juste et durable qui vise 330 000 logements neufs et 500 000 rénovés entre 2021 et 2023. À cette occasion, la ministre a demandé aux maires de donner « *un coup de booster pour instruire plus vite les permis de construire* ».

Le gouvernement voit également d'un bon œil le « *plan de soutien exceptionnel au secteur de l'immobilier français* », annoncé fin mars par CDC Habitat, via l'achat à des promoteurs de 40 000 logements en VEFA, dont 15 000 logements sociaux (plus 15 000 logements locatifs abordables et 10 000 logements intermédiaires). D'autant que, depuis cette annonce, le ministère a confirmé la chute de la commercialisation de logements neufs durant la crise sanitaire : - 47,3 % entre début avril et fin juin, par rapport à l'an dernier.

La transition écologique devrait également passer par un changement de paradigme sur la question des matériaux et du cycle de vie des bâtiments (voir notre dossier sur l'économie circulaire, pages 12 à 21), des équipements électroniques et électroménagers, des sources d'énergie... Enfin, la relance devrait prendre en compte les nouvelles aspirations pour faire entrer davantage l'air et la lumière dans les logements ou encore pour disposer d'espaces communs pour le télétravail.

● V.L.

## PHBB : UN NOUVEL AMI POUR SOUTENIR LES CHANTIERS

**L**a Caisse des Dépôts et Action Logement lanceront en octobre un nouvel appel à manifestation d'intérêt (AMI) auprès des bailleurs sociaux pour soutenir la reprise des chantiers Hlm. Une enveloppe de 400 M€ de prêts de hauts de bilan, correspondant au reliquat 2019 de la deuxième tranche des PHBB 2.0, financera des projets de construction et de

réhabilitation, de logements locatifs ou de PSLA, lancés après le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et toujours en cours au 16 mars 2020 ou lancés entre le 16 mars et le 5 juin 2020.

Le montant pourrait atteindre 2 000 euros par logement en réhabilitation et 3 500 euros par logement en construction, sans contrepartie de réservation en faveur d'Action Logement. ●

## Île-de-France

### LES HLM EN PREMIÈRE LIGNE DANS LE PLAN DE SORTIE DE CRISE

Le plan d'action de sortie de crise post-Covid 19 en Île-de-France est composé de trois grands axes : la refonte du système d'accompagnement des ménages hébergés, le recours à des programmes innovants, notamment d'habitat transitoire, et la rénovation de l'habitat. Michel Cadot, encore préfet de la Région<sup>(1)</sup>, a présenté les deux premiers, lors du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 16 juillet qu'il coprésidait avec Pierre Deniziot, conseiller régional chargé du Logement. Le préfet avait au préalable assuré que les 13 600 places d'hébergement supplémentaires mobilisées sur ce territoire durant la crise sanitaire (soit 131 000 places au total chaque nuit) seraient maintenues « tant que des alternatives n'auront pas été trouvées pour les personnes concernées ».

Par ailleurs, les objectifs du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) sont maintenus : soit de 32 000 à 37 000 logements locatifs sociaux à agréer par an.

#### Logement d'abord

Partant du principe que « l'insertion dans le logement devra être privilégiée par rapport à l'hébergement », Michel Cadot a demandé aux bailleurs sociaux de s'assurer de « la reprise rapide de l'activité d'attribution de logements sociaux à son niveau habituel ». De son côté, l'État s'engage à la généralisation et à la réorganisation de l'accompagnement des ménages à l'hôtel et l'amplification du plan Logement d'abord, via notamment le protocole de



partenariat signé le 8 juillet avec 12 bailleurs sociaux et 27 opérateurs en charge de l'accompagnement<sup>(2)</sup>. Dans la foulée, le 24 juillet, la Drihl et l'Aorif ont lancé l'appel à projets « Logements Hlm accompagnés », avec une enveloppe de 2,9 millions d'euros sur la seule année 2020 pris sur le FNAVDL (Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement), et une priorité « aux projets répondant à des besoins spécifiques et urgents liés à la crise sanitaire », ainsi qu'à la poursuite des projets Hlm accompagnés en cours.

À noter que l'État engagera à l'automne un travail avec les SIAO sur le suivi de la fluidité vers le logement et une réflexion visant un SIAO unifié à l'échelle régionale.

#### Habitat transitoire

Le second axe du plan de sortie de crise prévoit la construction de logements sociaux adaptés aux personnes seules qui représentent 44,5 % des demandeurs franciliens. L'État compte également encourager, sous forme d'expérimentation, l'intermédiation locative dans le parc vacant des bailleurs sociaux en attente de démolition, pour loger temporairement des ménages sans domicile. L'objectif étant de capter 500 logements d'ici début 2021.

L'État souhaite également expérimenter la construction de logements sociaux et de structures d'hébergement en

La construction modulaire est encouragée par un AMI de la préfecture.

© Douillard Construction

construction modulaire sur des fonciers transitoirement disponibles. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé le 29 juillet, avec une première liste de trois terrains disposés à accueillir pendant « au moins huit ans » 100 à 150 logements sociaux sur le modèle de la résidence sociale. L'AMI sera clos le 30 septembre, d'autres terrains devraient être proposés d'ici là mais le porteur de projet peut aussi venir avec. Les candidats peuvent par ailleurs proposer des logements locatifs libres à coût réduit pour les ménages. L'État contribuera sous forme de subventions directes, la Banque des Territoires met à disposition un budget de 100 000 € (10 000 € par projet) pour participer aux études et Action Logement propose également son expertise et du financement.

Le troisième axe, sur la rénovation de l'habitat, sera précisé plus tard, dans le cadre plus large de la relance économique. ● V.L.

(1) Depuis le 17 août, il est remplacé par Marc Guillaume, ex-Secrétaire général du gouvernement.

(2) Lire Actualités Habitat n°1127 du 31 juillet 2020.

## En bref

**Livret A.** La collecte du Livret A et du Livret de développement durable et solidaire, au titre du mois de juillet 2020, est positive avec 2,49 milliards d'euros pour l'ensemble des réseaux. Sur les sept premiers mois de l'année, elle s'élève en cumulé à +28,61 milliards d'euros. L'encours total sur les deux produits atteint 439,5 milliards d'euros à fin juillet 2020.

**Violences conjugales.** La loi visant à protéger les victimes de violence conjugales a été promulguée le 30 juillet 2020. Elle prévoit notamment d'accorder la jouissance du logement conjugal au conjoint qui n'est pas l'auteur des violences même s'il a bénéficié d'un hébergement d'urgence, de suspendre le droit de visite et d'hébergement de l'enfant mineur au parent violent et considère le harcèlement moral au sein du couple comme une circonstance aggravante et le punit d'une peine de dix ans de prison et de 150 000 euros d'amende. Elle autorise la levée du secret médical lorsque les violences mettent la vie de la victime majeure en danger immédiat ou lorsque celle-ci est sous emprise.

Lire aussi Actualités Habitat n° 1127, 31 juillet 2020, pages 26-27.

**Bus France Services.** Nadia Hai a dévoilé le 31 juillet la liste des 30 candidats lauréats de l'appel à projets lancé en juin visant à déployer des bus « France Services » dans les QPV. La moitié des labels a été attribuée à des collectivités et 11 à des associations (dont 6 PIMMS). Ils recevront de l'État et de la Banque des Territoires un cofinancement de 90 000 € par bus. Le type de véhicule importe peu - il peut s'agir « de minibus, de camions ou de camping-car », a souligné la ministre déléguée chargée de la Ville - pourvu qu'il remplisse sa fonction : assurer des permanences « polyvalentes et itinérantes » aux usagers pour les aider dans leurs démarches administratives du quotidien. Un nouvel appel à projets devrait être lancé « à la rentrée ».

**Préfets à l'égalité des chances.** Par décret du 28 juillet (JO du 29.07.20), les départements des Hauts-de-Seine, Seine-et-Marne, Val-de-Marne et Yvelines peuvent désormais se voir nommé un préfet délégué pour l'égalité des chances. ●

## Nominations

### COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION

Par arrêté du 9 juillet paru au JO du 15 août, sont nommés membres de la Commission nationale de concertation entre bailleurs et locataires : **Michel Bancal**, conseiller fédéral de la Fédération des OPH ; **Valérie Fournier**, présidente de la Fédération des ESH ; **Thierry Durnerin**, directeur général de la Fédération des EPL ; **Franck Tabouret**, représentant de l'USH pour le développement du logement intermédiaire ; **Maurice Feferman**, représentant de la Fédération française des assurances ; **Delphine Charles-Peronne**, déléguée générale de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ; **Frédéric Pelissolo**, administrateur de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi) ; **Denis Geniteau**, représentant de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) ; **Jean-Marc Torrollion**, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) ; **Céline Gabriel**, administratrice du Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI) ; **Eddie Jacquemart**, président de la CNL ; **Michel Fréchet**, président de la CGL ; **Camille Giraudet**, représentante de la CSF ; **Simone Bascoul**, représentante de la CCLCV ; **Alain Missé**, représentant de l'Afoc ; **Marie-Josée Balducchi**, administratrice de l'Unaf ; **Pascal Gareau**, directeur juridique et fiscal de l'USH ; **Roselyne Conan**, directrice générale de l'Anil ; **Valérie Mancret-Taylor**, directrice générale de l'Anah. ●

## Étude

### MOBILITÉ INTERNE : POURQUOI LES LOCATAIRES SOUHAITENT-ILS DÉMÉNAGER ?

Ils veulent un logement plus grand ou plus adapté à leur condition physique, ils veulent changer de quartier et parfois payer moins cher leur loyer. L'Ancols a publié en juillet une étude sur la demande de mobilité interne au parc des OLS en France métropolitaine<sup>(1)</sup>. Un désir qui concerne un million de ménages, soit 32 % des demandes de logement social en 2017. Ces ménages souhaitent en effet déménager à cause de la petite taille de leur logement actuel (27,2 % des cas), pour des raisons de santé ou de handicap (14,8 %), pour des problèmes d'environnement ou de voisinage (12,1 %) et, en quatrième position seulement, à cause de la cherté de leur logement actuel (8,3 %). À noter que seuls 4,9 % évoquent un logement trop grand.

Du côté des primo-demandes, 31,9 % sont motivées par le caractère précaire de leurs conditions de logement ou d'hébergement, puis par la cherté de leur loyer actuel (14,3 % des motivations).

Les locataires Hlm en demande de mobilité sont majoritairement des femmes (à 56,7 %, contre 52,7 % des primo-demandes), et parmi elles, 41,6 % sont seules avec des enfants.

En moyenne, les demandeurs déjà locataires sont plus âgés que les primo-demandeurs et leur taux d'effort est plus bas : la médiane du taux d'effort net<sup>(2)</sup> se situe à 17 % (20,8 % pour les primo-demandeurs).

Le taux d'attribution des demandes de mobilité est de 13,1 %, soit un taux un peu plus faible que celui des primo-demandes (15,1 %),



© Martiny Zentol

● 27 % des locataires Hlm en demande de mobilité sont des familles mono-parentales.

« sans qu'il soit possible de savoir si cela est lié au fait que les locataires du parc se voient moins souvent proposer un logement ou qu'ils refusent plus souvent les propositions qui leur sont faites », s'interroge l'Ancols.

Les logements attribués sont majoritairement soumis aux plafonds de ressources PLUS (87,0 %) « malgré la part importante de ménages situés sous les plafonds PLAI parmi les ménages en mobilité au sein du parc social (78,4 %) », souligne l'Ancols.

Enfin, « le délai d'attribution au titre de la primo-demande est inférieur de 12,4 % au délai d'attribution au titre de la demande de mobilité », estime l'Agence. Sans doute parce que les commissions d'attribution tiennent compte du degré d'urgence à déménager - ou simplement à être logé. ● V.L.

(1) Sources : SNE, RPLS, Insee, enquête OPS.

(2) Rapport entre le montant du loyer acquitté diminué de l'aide au logement et les ressources mensuelles.

## Urbanisme

### PRIX

Déjà deux fois lauréate du Grand Prix du Paysage (en 2005 et 2018), **Jacqueline Osty** vient de se voir attribuer le Grand Prix de l'Urbanisme par le jury réuni le 9 juillet, à l'initiative d'Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement.

Si le paysage demeure le cœur de l'ac-

tivité de son agence, Jacqueline Osty travaille également dans le domaine de l'aménagement urbain et de l'urbanisme.



© Atelier Jacqueline Osty & associés

À son actif, la conception de grands parcs et d'espaces publics, comme celui du parc Saint-Pierre à Amiens, celui de l'écoquartier de Bonne à Grenoble, le parc Martin Luther King-Clichy Batignolles à Paris. ●

Le palmarès des Jeunes urbanistes retient cette année six lauréats, dont trois se sont distingués sur le thème de l'urbanisme transitoire : le collectif Yes We Camp, qui tape dans toutes les facettes de la vie urbaine (architecture, paysage, cuisine, culture, bar, agriculture urbaine...); le collectif Bellastock, surtout connu pour ses innovations dans le réemploi de matériaux ; la Scop Le Sens de la ville qui réfléchit

également au concept de foncière solidaire pour activer les rez-de-chaussée vacants. Estimant que ce thème est devenu trop « classique », Sophie Ricard, élève du Grand Prix de l'urbanisme 2019 Patrick Bouchain, explore, quant à elle, la notion de « programmation ouverte », en vivant dans les quartiers en réhabilitation et en animant des ateliers publics d'urbanisme avec les habitants. ●



## LE CHIFFRE

**12.** C'EST LE NOMBRE DE TERRAINS CÉDÉS PAR L'ÉTAT EN 2019 dans le cadre de la décote « Duflot », sur lesquels l'État a consenti un effort financier de 17 M€ (et a encaissé 22 M€). Au 31 décembre 2019, l'État avait cédé 115 fonciers « *devenus inutiles* » pour lui : 1 en 2013, 11 en 2014, 19 en 2015, 34 en 2016, 20 en 2017, 18 en 2018. Ces emprises devraient *in fine* permettre la réalisation de 11 000 logements, dont 8 200 sociaux, au prix de 222 M€ de décote (et 149 M€ de recette). Pour rappel, la loi relative à la Mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013, dite loi "Duflot 1", permet d'appliquer une décote pouvant aller jusqu'à 100 % de la valeur vénale du prix des terrains cédés par l'État quand ils sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. La décote "Duflot" avait pour ambition initiale la construction de 110 000 logements entre 2012 et 2016, et la cession de 224 sites, propriétés de l'État ou de ses opérateurs. ●

## Collectivités territoriales

### EXPÉRIMENTATION ET TERRITORIALISATION, AU MENU PARLEMENTAIRE DE LA RENTRÉE

Jacqueline Gourault a présenté en Conseil des ministres le 29 juillet le projet de loi organique relatif à la simplification des expérimentations. Ce texte

par un décret d'autorisation. Cette expérimentation pourrait ensuite être maintenue dans le territoire où elle a été conduite et dans des territoires similaires.

projet de loi 3D, relatif à la décentralisation, la différenciation et la déconcentration, qui débutera son parcours parlementaire au premier semestre 2021.

L'USH a adressé en juillet sa contribution au projet de loi 3D<sup>(1)</sup> à Jacqueline Gourault et à Emmanuelle Wargon, ministre du Logement. Elle suggère un nouvel acte de territorialisation de la politique du logement, dans lequel le rôle respectif de l'État et des collectivités territoriales serait clarifié et la fonction d'autorité organisatrice de l'habitat reconnue aux collectivités. L'USH souhaiterait également que l'organisation de la responsabilité habitat soit adaptée aux spécificités de chaque territoire, que la contractualisation se développe et que le CRHH ait un rôle accru de coordination territoriale. ● **V.L.**

(1) Voir l'article « Vers un droit à la différenciation territoriale en matière de logement ? », Actualités Habitat n° 1127, 31 juillet 2020.

consacre le droit à la différenciation en permettant aux collectivités de déroger, pour un objet et une durée limités, à des normes relevant de leurs compétences.

Elles pourraient ainsi décider, par une simple délibération, de participer à une expérimentation sans passer

Les collectivités décideraient par simple délibération de participer à une expérimentation. © B. Rochon

La ministre de la Cohésion des territoires a indiqué que des « propositions concrètes » seront présentées dans le

## SRU à 20%

### UN DÉCRET LÂCHE LA PRESSION POUR 138 AGGLOMÉRATIONS

Un décret daté du 6 août (JO du 8 août 20) fixe la valeur des ratios permettant d'apprécier le niveau de pression qui s'exerce sur l'offre de logements locatifs sociaux et donc d'appliquer le taux de 20 % dans les territoires où un effort de production supplémentaire ne se justifie pas durant la période triennale 2020-2022. Ces ratios sont les mêmes que ceux de la précédente période 2017-2019.



© D.Thierry

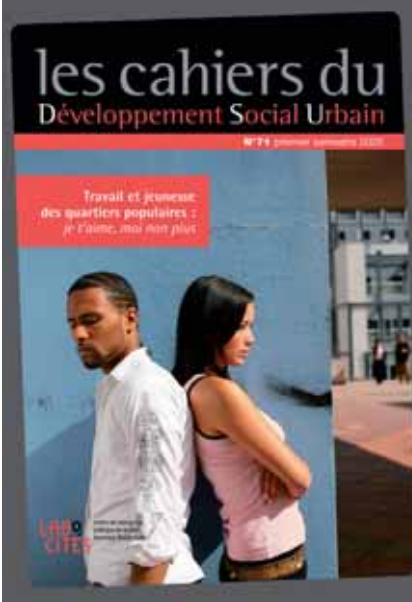
Toulouse fait partie des agglomérations où un effort de production supplémentaire en logement social ne se justifie pas durant la période triennale 2020-2022.

138 EPCI sont concernés. La Communauté urbaine Le Creusot Montceau-les-Mines a le ratio le plus faible (0,726), suivi de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (0,920), puis celles de Châteauroux (1,000), Montbéliard (1,040), Saint-Dizier (1,060), Nevers (1,216)... Le seuil plafond étant à 4, la Communauté d'agglomération du Sud de La Réunion (3,952) n'est pas passée loin, ni d'ailleurs la Métropole européenne de Lille (3,862) ou encore le Grand Narbonne (3,830). Sont également concernés les grands pôles urbains comme Toulouse (3,091), Rennes (2,877), Pau (3,159), Grenoble (3,30), Limoges (1,765), Poitiers (1,772), Brest (1,805), Nancy (1,807), Saint-Étienne (1,841), Rouen (1,963), Amiens (2,341), Mulhouse (2,425), Orléans (2,585), Dijon (2,664)...

Par ailleurs, deux communes dites « isolées » doivent appliquer le taux de 20 % parce que leurs ratios dépassent 5. Il s'agit de Châlons (5,148), en Vendée, et Brie-Comte-Robert (5,494), en Seine-et-Marne. En 2017, aucune commune « isolée » n'était concernée. ● **V.L.**

## Je t'aime, moi non plus

© Auremar - https://h.123rf.com



Un titre - tiré d'une chanson célèbre - qui en dit long sur les contradictions et paradoxes de la jeunesse, notamment celle d'aujourd'hui face au travail.

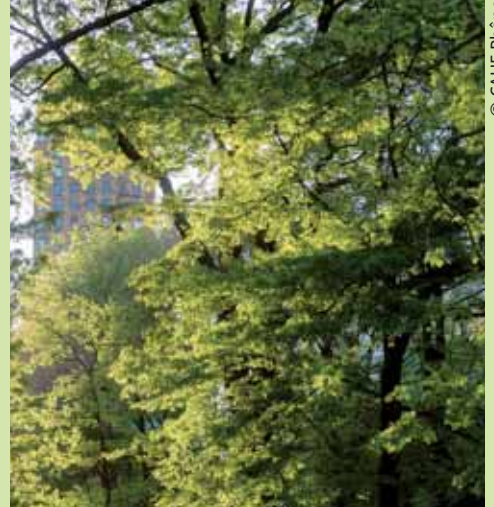
Ce numéro des *cahiers du Développement Social Urbain* propose de revisiter nos cadres d'analyse pour appréhender les enjeux actuels auxquels les jeunes des quartiers prioritaires doivent faire face en matière de formation et d'emploi (ségrégation spatiale, fragilité économique et sociale...) sans oublier l'impact de la crise sanitaire qui les a particulièrement touchés. La publication fait la part belle aux témoignages des jeunes, tout en donnant la parole aux chercheurs et aux acteurs de terrain. ●

Pour commander le n° : [www.labo-cites.org](http://www.labo-cites.org)

## LA VILLE-FORÊT. VERS UNE NOUVELLE CULTURE URBAINE

Rapprocher les notions de ville et forêt peut paraître incongru, pourtant, l'histoire prouve qu'il existe de nombreuses rencontres entre ces deux univers. Aujourd'hui, les enjeux liés au changement climatique et aux questions de santé croisent la redécouverte de solutions proposées par la nature, et en particulier par l'écosystème forestier. L'exposition, organisée par le CAUE Rhône Métropole et coproduite par la Métropole de Lyon et l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, propose d'initier un parcours à la recherche de cette ville-forêt en quatre tableaux, complété d'un Espace Labo et de trois installations artistiques.

Du 15 septembre au 18 décembre - 6 bis, quai Saint-Vincent à Lyon. ●



© CAUE Rhône

## Plantations sous le soleil

© Habelis



Le 1<sup>er</sup> juillet, les locataires de plusieurs résidences, propriétés d'Habelis à Montceau-les-Mines, se sont donné rendez-vous pour planter tomates cerises, courgettes et herbes aromatiques au cœur du premier jardin partagé de l'ESH, inauguré fin 2019. L'atelier était animé par un technicien de la régie de quartier de la Ville, qui a fait régner la convivialité au-dessus des boutures. ●

## Canicule : visites de courtoisie

Une gourde pour penser à boire, un éventail pour se rafraîchir, une trousse de premiers secours à toutes fins utiles... Autant de petits cadeaux symboliques que les collaborateurs de Vosgelis ont apporté aux locataires seniors pendant la canicule, particulièrement éprouvante pour eux. L'occasion également de s'assurer de leur état de santé et de leur rappeler les bons gestes pour lutter contre la chaleur. C'est grâce au dispositif de « veille active » mis en place pendant la période du confinement et toujours opérationnel, que Vosgelis a pu identifier une quarantaine d'habitants de son parc parmi les plus vulnérables. ●



© Vosgelis

## Formation

### Planning de l'École de l'accession sociale à la propriété

Créée par l'USH pour développer une offre de formation sur ce thème à destination des professionnels de l'habitat social, l'École de l'accession sociale à la propriété (EASP) propose des stages d'une à trois journées : montage d'opération, commercialisation, zoom sur le PSLA, cadre juridique... L'Afpols et Arecoop, organismes de formation du Mouvement Hlm, lui apportent son concours depuis l'origine.

En réponse à des demandes particulières, l'EASP peut se déplacer pour des sessions tenues en région, à d'autres

dates que celles inscrites dans le calendrier ci-dessous. Les formations du catalogue de l'EASP peuvent être proposées en « intra-entreprises ». Elles sont développées à la carte, dans les locaux de l'organisme qui en a exprimé le besoin.

En parallèle, le MOOC Accession sociale, plateforme sécurisée développée par l'EASP, permet également aux collaborateurs d'organismes Hlm de découvrir les fondamentaux de l'accession sociale à la propriété. Cette formation en ligne gratuite est ouverte à tous sans prérequis. Elle est composée de six séquences

mises en ligne par l'EASP (vidéos, FAQ, QCM...), retraçant les grandes étapes de la réalisation d'une opération d'accession sociale, de l'opportunité du projet à la livraison du bâtiment. ●

**Informations et inscriptions :**  
[www.easp.fr](http://www.easp.fr)  
**Pour le MOOC Accession :**  
[www.accessionsocialeinitiation.com](http://www.accessionsocialeinitiation.com)

**Contact :**  
 Chrystel Gueffier-Pertin,  
 administration-easp@  
 union-habitat.org  
 Tél. : 06 73 74 85 15

### Formation « inter-entreprises » - 2<sup>e</sup> semestre 2020, à Paris

Le parcours « Les essentiels de l'accession sociale »	
Les incontournables de l'accession sociale à la propriété	8 octobre
Montage et financement d'opérations d'accession	9 octobre
Favoriser le succès d'une opération d'accession sociale	13 octobre
Zoom sur le PSLA	15 octobre
Le parcours « Devenir opérateur d'accession sociale »	
La vente à l'heure d'Internet	14 et 15 septembre
Initiation au Bail réel solidaire	17 septembre
Préparer la mise en place de la copropriété	1 et 2 octobre
Structurer l'activité d'accession sociale : organiser les fonctions opérationnelles et de support	
Montage d'opérations en BRS	5 octobre
La comptabilité des opérations d'accession sociale	9 octobre
La fiscalité de l'accession sociale	12 octobre
Le cadre juridique de la vente Hlm	13 octobre
PSLA : cas pratiques	12 et 13 octobre
Sécuriser l'accédant : du plan de financement aux garanties Hlm	16 octobre
Stratégie Accession sociale	5 novembre
Monter des opérations d'accession en partenariat	17 novembre
Le cadre juridique du PSLA	17 novembre
Produire des opérations mixtes	24 et 24 novembre
Organiser et piloter la commercialisation d'une opération d'accession	1 <sup>er</sup> décembre
Les techniques de vente de l'accession sociale	Du 2 au 4 décembre
	7 et 8 décembre

## Agenda

### Comment l'Europe peut-elle aider les États membres à investir dans le logement abordable ?

• **Le 10 septembre, webinar de 10h00 à 13h00**  
 Laurent Ghékière, représentant de l'USH auprès de l'Union européenne, animera le webinar confrontant deux projets de rapport sur la question : celui du Comité économique et social européen intitulé *Un accès universel à*

*un logement décent, durable et abordable dans la durée* et celui du Parlement européen *Accès pour tous à un logement décent et abordable*.

**Inscriptions :** (nombre limité de connexions) :  
[https://twitter.com/USH\\_Bruxelles](https://twitter.com/USH_Bruxelles) ●

## En bref

**Actionnariat.** Le groupe Procivis Nord et Rabot Dutilleul, 13<sup>e</sup> groupe indépendant de BTP, engagé notamment dans la démarche EnergieSprong auprès d'organismes sociaux, ont signé un protocole d'accord pour une prise de participation majoritaire du groupe dans Nacarat, filiale de promotion immobilière de Rabot Dutilleul. Cette acquisition renforce son offre de produits et son implantation territoriale au moment où le groupe régional déploie un nouveau plan de développement. La cession devrait être effective en septembre 2020. Les équipes de Nacarat restent en place. ●

## Concertation

### Immeubles de moyenne hauteur : recherche bailleurs pour élever le débat

À l'invitation de la DHUP et de la DGSCGC (Direction générale de la Sécurité civile et de la gestion des crises), l'USH participe à la concertation ayant pour but de définir la base réglementaire des Immeubles de moyenne hauteur (IMH) et le règlement incendie associé. Cette concertation, débutée fin 2019, permet à l'USH d'explicitier les spécificités, contraintes et attentes des organismes relatives à la construction et à l'exploitation des futurs IMH.

Afin de porter les intérêts des organismes et de les illustrer par des cas concrets, la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales (DMOP) de l'USH crée un groupe de bailleurs référents, avec pour objectifs :

- améliorer la sécurité incendie des bâtiments d'habitation entre 28 m et 50 m ;
- disposer d'une stratégie de sécurité simple et efficace dans ces bâtiments ;
- favoriser la création de logements par une simplification du changement d'usage dans les bâtiments situés entre 28 m et 50 m, principalement du bureau vers le logement ;
- disposer de règles simplifiées et homogènes à l'échelle du bâtiment et indifférentes de l'usage, de façon à faciliter la mixité d'usage. ●

**Contact :** [alban.charrier@union-habitat.org](mailto:alban.charrier@union-habitat.org)

**Pour en savoir plus :** <https://technique.union-habitat.org>

## RECHERCHE

# Pendant la vente, les travaux de recherche continuent !

**La journée du 8 juillet 2020, dédiée au lancement du programme de recherche sur la vente Hlm, a réuni les cinq équipes d'experts et plus de 90 participants qui se consacreront durant trois ans à ce sujet. Au menu, présentation des projets de recherche et organisation du travail.**

Jusqu'à présent, la vente Hlm n'a pas fait l'objet, en France, de travaux scientifiques significatifs, ainsi que l'avait souligné la Journée du Réseau des acteurs de l'habitat du 28 novembre 2019. Mais pour Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'USH, « ces travaux sont pourtant indispensables à la construction d'une expertise collective au moment où la vente de logements Hlm, facilitée par la loi ÉLAN, est encouragée pour compenser la réduction du loyer de solidarité (RLS) qui prive les organismes des fonds propres nécessaires au financement de nouvelles constructions ». Prévu sur trois ans, ce programme de recherche sera rythmé par des rencontres régulières entre chercheurs et acteurs. Hélène Peskine, secrétaire permanente du Plan Urba-

nisme construction architecture (PUCA), précise que « ces travaux apporteront des enseignements pour l'action et la mise en œuvre des politiques publiques du logement. »

Si les cinq projets présentés ici dans leurs grandes lignes sont distincts, ils partagent certaines thématiques. « L'idée est que ces recherches puissent interagir entre elles et se compléter pour créer un véritable effet de programme », souligne le responsable de programmes au PUCA, François Ménard.

### La vente Hlm dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ?

Projet présenté et coordonné par Lydia Coudroy de Lille, géographe et professeure à l'université Lumière Lyon 2 - UMR CNRS 5600 Environne-

ment Ville Société (Université Lumière Lyon 2, Université Jean Moulin Lyon 3, ENS).

Le point central de ce projet porte sur l'approche multidimensionnelle des valorisations attendues et produites par la vente Hlm dans les domaines économique, patrimonial et territorial. Les chercheurs questionneront les effets de la vente sur les marchés immobiliers mais aussi sur la valeur qu'elle produit sur le patrimoine des ménages, des bailleurs et des copropriétés. Les conséquences des ventes sur les quartiers en difficulté et leur possible revalorisation seront également observées. Les chercheurs se placeront aussi du point de vue des acteurs territoriaux et de leurs objectifs de mixité, de requalification de quartiers et de stabilisation des ménages. L'évolution des copropriétés mixtes issues de la vente est également dans leur périmètre.

### Vente de logements sociaux en Île-de-France : les organismes Hlm et leurs locataires face au marché immobilier francilien.

Projet présenté et coordonné par Matthieu Gimat, maître de conférences en aménagements et urbanisme - Laboratoire Géographies-Cités (université Paris Panthéon Sorbonne, université Paris Diderot, EHESS, CNRS).

L'équipe de recherche a retenu trois raisons à la promotion de la vente Hlm : le renforcement de la mixité sociale dans les quartiers où le logement social est majoritaire, la facilitation du parcours résidentiel et la contribution au financement de l'habitat social. Le projet de recherche explorera les transformations du logement social induites par la vente et le nouveau rôle ainsi donné à une partie du patrimoine des organismes tant sur les marchés immobiliers que dans leurs bilans comptables sous forme de produits de cession réinvestis.

Le premier axe de la recherche s'attachera à définir les caractéristiques des ménages ayant acquis un logement Hlm dans le collectif entre 1998 et 2012. Le second étudiera comment l'occupation temporaire du logement social est renforcée par deux évolutions : la vente Hlm d'une part et la production de « logements locatifs sociaux à occupation sociale temporaire » issus de différents dispositifs (Anah, incitation fiscale à l'investissement locatif...), d'autre part.

Les travaux de recherche sur la vente Hlm sont indispensables à la construction d'une expertise collective ; ici, appartement à vendre dans un immeuble d'Immobilier 3F, à Cergy.

© Immobilière 3F



//////

### Bailleurs sociaux et acquéreurs face à la « mise en marché » du parc social. Une comparaison de marchés tendus et marchés détendus en région Hauts-de-France.

Projet présenté et coordonné par deux sociologues : Cécile Vignal (Clersé, Université de Lille) et Yoan Miot (Laboratoire Techniques, Territoires, Sociétés [LATTTS], université Gustave Eiffel, École des Ponts, CNRS).

Cette recherche vérifiera l'hypothèse selon laquelle la mise en vente de logements sociaux dans les marchés tendus et détendus accroît les inégalités tant entre les territoires qu'entre les organismes Hlm et entre les ménages accédants. Selon les auteurs, la reconstruction du parc de logements est handicapée par le prix élevé du foncier dans les territoires tendus et par la faiblesse du prix de vente dans les secteurs détendus. Cette hypothèse sera passée au crible de plusieurs questionnements. Comment se construit la valeur des biens du point de vue des organismes ? Comment et pourquoi les accédants font-ils l'acquisition d'un

logement social ? Les effets territoriaux de la « marchandisation » du logement Hlm, de ses potentielles ségrégations et des divergences entre les secteurs tendus et détendus seront également questionnés. Enfin, les chercheurs s'intéresseront à ce que signifie devenir propriétaire d'un logement social et aux fragilisations des ménages qui peuvent en résulter.

### Profils et trajectoires des ménages devenant propriétaires de logements sociaux.

Projet présenté par Pauline Gaullier, coordinatrice des activités de l'association de recherche Peuples des villes et chercheuse en sciences sociales, et préparé avec le Laboratoire de Sciences Sociales Appliquées (LaSSA) de Marseille.

Objectif politique depuis plus d'un siècle, l'accession à la propriété des catégories populaires présente des « bilans mitigés » et des effets mal connus en France comme dans les autres pays proches où la vente de logements sociaux s'est développée bien plus tôt. C'est dans ce contexte que ce projet de recherche étudiera les profils et les trajectoires des acquéreurs de logements sociaux et de

leurs occupants. L'accession peut-elle être vécue comme une ascension résidentielle ou au contraire devenir coûteuse aux accédants ? Pour répondre à ces interrogations, cette recherche part de plusieurs hypothèses : des écarts existent entre l'idéal social d'accession à la propriété et la réalité vécue ; l'investissement dans le logement sur le temps long est lié à des critères sociaux, relationnels et affectifs ; l'accession a des effets sur la manière d'habiter des ménages. Ce projet va aussi appréhender les conséquences à long terme de l'accession.

### L'accession à la propriété des catégories populaires présente des « bilans mitigés » et des effets mal connus en France.



### La vente Hlm dans les immeubles collectifs : monographies comparées des formes de gestion et du fonctionnement social des copropriétés.

Projet présenté par Rémi Habouzit, maître de conférences en science politique, université Sorbonne Paris Nord - Institut de Droit Public, Sciences Politiques et Sociales (IDPS) et monté avec le Laboratoire Espaces et Sociétés, université de Caen Normandie, Ville et Habitat

et Sylvaine le Garrec, sociologue consultante.

Cette recherche analysera le fonctionnement des copropriétés issues des ventes de logements sociaux, tant sur le plan des nouvelles modalités de gestion que sur celui du fonctionnement social des résidences mixtes en termes de relations de voisinage, d'appropriation du logement, de l'immeuble et du quartier. L'interaction entre gestion et fonctionnement social sera également scrutée. Les chercheurs font l'hypothèse que la prise en compte simultanée de ces deux dimensions est essentielle à l'analyse de l'état de santé d'une copropriété. Ils étudieront les caractéristiques des parcs de logements concernés par la vente et les conditions d'accès des habitants à la propriété. Ils questionneront le rôle des collectivités locales ainsi que la cohabitation entre le bailleur, les locataires et les propriétaires pour en évaluer les répercussions sur les relations de voisinage et le vivre-ensemble. ●

### 📧 Contacts :

dominique.belargent@union-habitat.org ;  
cecile.chopard@union-habitat.org

### Une recherche portée par un collectif d'acteurs de l'habitat et de la recherche

Le collectif de commanditaires rassemble Action Logement Groupe, la Banque des Territoires, les Fédérations des Coop'Hlm, des ESH, des OPH, l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts, le Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA), Procvivis-UESAP et l'Union sociale pour l'habitat.

Le programme de recherche est réalisé en partenariat avec l'Assemblée des communautés de France (AdCF), l'Assemblée des départements de France (ADF), l'Association des maires de France et présidents d'Intercommunalités (AMF), l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT), la CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), l'Association Force Ouvrière consommateurs (AFOC), la Confédération nationale du logement (CNL), la Confédération syndicale des familles (CSF), la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), la Fondation Abbé Pierre, France Urbaine, le Réseau recherche habitat-logement (REHAL) et Villes de France, et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du Ministère de la Transition écologique et solidaire. De plus, une trentaine d'organismes Hlm et de collectivités locales, ainsi qu'une association de locataires ont proposé des coopérations avec les équipes de recherche : terrains d'étude, accueil de chercheurs, cofinancement de travaux. ●



DIB

DI BCO



# ÉCONOMIE CIRCULAIRE : C'EST LE MOMENT !

Porteuse d'une dynamique de progrès et d'innovation, l'économie circulaire est un des moyens d'atteindre, d'ici 2050, la neutralité carbone prévue par la réglementation. À l'opposé du modèle linéaire à bout de souffle, qui consiste à consommer plus de ressources et à produire plus de déchets, elle propose un modèle vertueux et positif en termes de création de richesse, d'activité et de service, avec un potentiel de 300 000 emplois, pour l'essentiel locaux. Ce changement de paradigme ouvre aux organismes de logement social, déjà engagés dans la démarche ou soucieux d'en tirer tous les bénéfices, une formidable opportunité de se réinventer au profit de leurs locataires, et de la planète. *Dossier réalisé par Diane Valranges.*

**E**xtraire, produire, consommer, jeter. Tel est le modèle linéaire de production et de consommation prédominant. Face au réchauffement climatique, à la raréfaction des ressources et à l'effondrement de la biodiversité, l'alternative proposée par l'économie circulaire invite à un changement de paradigme, une transformation des modes de vie, de consommation et de production, dans tous les secteurs de l'économie. Cette nouvelle approche se résume en quatre mots : réduire (l'impact sur les ressources), réutiliser, réemployer, recycler.

À la croisée des enjeux environnementaux, économiques et sociaux, l'économie circulaire est définie par l'Ademe comme « un système économique d'échange et de production qui, à tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement, tout en développant le bien-être des individus ». Elle s'appuie sur les sept piliers qui correspondent au cycle de vie d'un produit, de l'extraction de la matière première à son recyclage (lire encadré page 14).

## Un arsenal réglementaire

À compter de 2020, la directive européenne de 2008 impose à la maîtrise d'ouvrage publique de réemployer, recycler et valoriser 70 % de déchets du BTP. La France est encore loin de cet objectif, repris dans la loi de Transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) de 2015, en particulier pour les 11 millions de

tonnes de déchets annuels du second œuvre. Chaque année, le secteur du bâtiment génère 46 millions de tonnes de déchets, parmi lesquelles 73 % de déchets inertes, dont les trois-quarts sont valorisés. Les déchets de second œuvre représentent 22 % du total produit dont seuls 30 % sont valorisés. Les 5 % restants

## L'USH propose de faire du logement social un atout contre le changement climatique.

étant constitués des déchets dangereux (amiante, solvants...).

Depuis la LTECV, la France développe une Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), feuille de route pour lutter contre le changement climatique et aller vers une économie bas-carbone, circulaire et durable, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre jusqu'à 2050, par rapport à 1990. Son objectif, atteindre la neutralité carbone à cette date, est désormais inscrit dans la loi du 8 novembre 2019, relative

## Les piliers de l'économie circulaire

En France, l'Ademe propose une approche de l'économie circulaire par trois domaines et sept piliers :

### • Offre des acteurs économiques

- L'approvisionnement durable concerne le mode d'exploitation/extraction des ressources visant leur exploitation efficace en limitant les rebuts et l'impact sur l'environnement, notamment dans l'exploitation des matières énergétiques et minérales ou dans l'exploitation agricole et forestière.
- L'écoconception vise, dès la conception d'un procédé, d'un bien ou d'un service, à prendre en compte l'ensemble du cycle de vie en minimisant les impacts environnementaux.
- L'écologie industrielle et territoriale constitue un mode d'organisation interentreprises par des échanges de flux ou une mutualisation de besoins.
- L'économie de la fonctionnalité privilégie l'usage à la possession et tend à vendre des services liés aux produits plutôt que les produits eux-mêmes.

### • Demande et comportement des consommateurs

- La consommation responsable doit conduire l'acheteur, qu'il soit acteur économique (privé ou public) ou citoyen consommateur, à effectuer son choix en prenant en compte les impacts environnementaux à toutes les étapes du cycle de vie du produit (bien ou service).
- L'allongement de la durée d'usage par le consommateur conduit au recours à la réparation, à la vente ou don d'occasion, ou à l'achat d'occasion dans le cadre du réemploi ou de la réutilisation.
- Gestion des déchets
- Le recyclage vise à utiliser les matières premières issues de déchets.

Source: Ademe

à l'Énergie et au Climat. Pour les bâtiments, la SNBC prévoit plusieurs orientations qui induisent une rénovation de l'ensemble du parc existant résidentiel et tertiaire au niveau BBC, un accroissement des niveaux de performance énergie et carbone dans la construction neuve et une sobriété des usages, grâce à une meilleure performance énergétique.

La loi du 10 février 2020, relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, vient enrichir le dispositif réglementaire français. Elle met l'accent sur les déchets du bâtiment en imposant aux entreprises un objectif de réduction de 5% des déchets issus de leurs activités économiques. Pour responsabiliser davantage le maître d'ouvrage, elle introduit l'obligation de traçabilité des déchets et la révision du diagnostic déchets, obligatoire depuis 2012, avec des sanctions pour ceux qui ne le réalisent pas en amont des chantiers. Ce diagnostic est étendu aux chantiers de réhabilitations lourdes ou du second œuvre. Un décret d'application en cours de discussion, sur lequel l'USH a été consultée, doit préciser les catégories de bâtiment concernées, le seuil à partir duquel le diagnostic s'applique, son contenu et ses modalités de réalisation.

### Responsabilisation des industriels

La loi du 10 février étend également la responsabilité des industriels de la construction dans la gestion de leurs déchets en créant une filière à responsabilité élargie des producteurs (REP) pour les produits et matériaux du bâtiment, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Ils deviennent ainsi responsables d'organiser la gestion de ces déchets en fin de vie, par le biais d'éco-organismes agréés qui seront choisis par un appel d'offres de l'Ademe et dont les missions viseront à assurer la traçabilité de ces déchets et atteindre des objectifs chiffrés en termes d'écoconception, de réemploi, de réparation et de réutilisation. Une étude de préfiguration de cette filière REP est en cours à l'Ademe.

Pour les maîtres d'ouvrage, la création de cette filière se traduira par l'intégration du coût de gestion des déchets dans le coût du produit. D'où l'intérêt économique de l'écoconception du bâtiment, pour limiter ces coûts et prolonger sa durée de vie et celle de ses composants. La loi y contribue, en imposant aux producteurs l'élaboration d'un plan d'action de prévention et d'écoconception des produits sur cinq ans, afin qu'ils soient plus facilement recyclables.

La future réglementation environnementale (RE 2020) participe elle aussi de l'économie circulaire, par la prise en compte de chaque étape du cycle de vie du bâtiment, jusqu'à sa fin et son recyclage.

### L'économie circulaire au cœur du Green Deal européen

La crise sanitaire du Covid-19 et la crise économique qui s'annonce peuvent entraîner une prise de conscience salutaire sur la nécessité de changer de comportements et d'économiser les ressources. En



développant les circuits courts, l'activité et les emplois locaux, l'économie circulaire pourra contribuer aussi à la relance économique. C'est déjà la voie sur laquelle l'Europe s'est engagée avec son Pacte vert (*Green Deal*), présenté en janvier 2020 par la Commission. Couplé au futur plan de relance français (voir page 4) et, dans une moindre mesure, au plan européen adopté le 21 juillet, le *Green Deal* constitue une opportunité. Une feuille de route ambitieuse en faveur de l'économie circulaire a été dévoilée le 11 mars 2020, qui constitue l'un des piliers du Pacte vert. « Pour parvenir à la neutralité climatique d'ici à 2050, préserver notre environnement naturel et renforcer notre compétitivité économique, notre économie doit être totalement circulaire. Aujourd'hui, elle est encore essentiellement linéaire, puisque 12% seulement des matières et des ressources secondaires y sont réintroduites », selon Frans Timmermans, vice-président exécutif chargé du Pacte vert.

Le nouveau plan d'action annonce des initiatives concernant l'ensemble du cycle de vie des produits, depuis la conception et la fabrication jusqu'à la consommation, la réparation, le réemploi et le recyclage. Il vise à doubler le taux d'utilisation circulaire de matières au cours de la décennie à venir, tout en stimulant la croissance économique.





## Le Mouvement Hlm : une ambition

Dans une contribution adressée à la Commission européenne au mois de mai, le Mouvement Hlm formule dix propositions pour le Pacte vert européen. Il propose notamment d' « intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'élaboration et la conduite de ses rénovations bas-carbone, par deux leviers d'action : soutenir et développer la création de filières régionales de construction, en application des principes de l'économie circulaire, et favoriser l'expérimentation européenne à grande échelle en matière de construction et de réhabilitation bas-carbone, intégrant les principes de l'économie circulaire, et préparer les nouvelles réglementations ».

Dans son projet stratégique adopté le 24 juin, *Pour être utiles ensemble : les propositions du Mouvement Hlm pour une relance juste et durable*, l'USH creuse son sillon et propose notamment de faire du logement social un atout contre le changement climatique et pour la sobriété énergétique. « Pour relever le défi de la neutralité carbone en 2050, un changement considérable en termes de conception et de recours aux énergies décarbonées doit être mis

☛ En France, environ 50 % des déchets du BTP proviennent de chantiers de démolition, 37 % de rénovation et 13 % de construction.

en œuvre en parallèle d'un effort continu pour limiter les consommations d'énergie par une amélioration de la performance énergétique », est convaincu le Mouvement Hlm.

Il est engagé dans la performance énergétique de son parc, il a déjà fortement accéléré le rythme des réhabilitations thermiques, générant 10,5 Md€ d'investissement entre 2012 et 2019. Il s'est impliqué dans la construction de logements neufs bas-carbone et dans de multiples initiatives d'économie circulaire portant sur l'approvisionnement durable, l'éco-conception, la consommation responsable, l'allongement de la durée d'usage et le recyclage des matériaux. La Fédération nationale des ESH a publié, dès 2016, dans le cadre de sa Commission RSE, un rapport exploratoire intitulé *L'économie solidaire : état des lieux dans le secteur de la construction, pistes d'action pour les ESH*, suivi en février 2019 du guide *L'économie circulaire : les ESH mobilisées*, dans lequel étaient présentées 32 opérations pilotes lancées par Batigère, CDC Habitat, Maisons & Cités et I3F. Les quatre ESH font aujourd'hui partie du comité de pilotage qui a contribué à la rédaction d'un référentiel destiné à accompagner les organismes de logement social dans leur démarche d'économie circulaire, que l'USH s'apprete à publier (lire page 17).

## Bénéfices en nombre

Face aux défis du réchauffement climatique, de l'épuisement des ressources naturelles

de l'origine fossile, de la préservation de la biodiversité et de la neutralité carbone, les organismes de logement social continuent d'innover pour optimiser l'usage des ressources. « L'économie circulaire n'est pas un frein, mais souvent une solution, assure Carole Mayousier, chargée de mission RSE chez Loire Habitat (lire aussi page 19). Le bailleur social peut devenir un animateur territorial et avoir une vision en chaîne de valeur. Il peut être le chaînon manquant. Dès lors qu'on a un projet qui s'y prête, il ne faut pas hésiter à aller chercher les intervenants où qu'ils soient »<sup>(1)</sup>.

L'engagement dans cette démarche présente des bénéfices pour un bailleur social, en lien avec sa vision stratégique à long terme, qui l'oblige à anticiper les évolutions. Des bénéfices économiques, tout d'abord, puisqu'un bailleur investit pour l'avenir et que de nombreuses actions relevant de l'économie circulaire ont des coûts limités ou sont génératrices d'économies. Des bénéfices sociaux, ensuite, car ces actions impactent positivement les locataires, elles réduisent leurs charges, leur redonnent du pouvoir d'achat et créent du lien social : économie d'eau, d'énergie, location d'un service plutôt que son achat, réparation plutôt que destruction, valorisation des encombrants, mise en place de circuits courts, etc. Des bénéfices en termes d'image, enfin, car le bailleur est reconnu sur son territoire, par les collectivités et par les habitants, pour ses engagements en faveur de l'offre de logements, de la qualité du cadre de vie, du service, de la maîtrise des coûts et de la préservation de l'environnement.

## Projets européens : des organismes engagés

Une quinzaine de partenaires, dont **Vilogia**, sont impliqués à travers cinq pays dans le projet DigitalDeConstruction, porté en France par Greenflex, qui vise à augmenter la part du réemploi et du recyclage des déchets de construction, par le biais d'outils digitaux (Scan3D, BIM, bases de données relatives à la réutilisation des matériaux, Blockchain). L'ESH testera ces outils sur un bâtiment d'habitat collectif qui sera déconstruit, à Willems (59), d'ici 2022.

Doté d'un budget de 7,5 millions d'euros sur trois ans, DigitalDeConstruction prévoit de créer une plateforme d'aide à la décision, mise au service des acteurs du bâtiment, qui intégrera une solution évaluant le potentiel de réversibilité et de démontage d'un bâtiment. Conçu pour favoriser la co-innovation, l'outil sera en *open source*, c'est-à-dire libre de droits pour que tous les utilisateurs puissent s'en emparer et l'améliorer.

L'objectif du projet CHARM (*Circular Housing Asset Renovation and Management*)<sup>(1)</sup>, initié début 2019, est de faire émerger une filière de réemploi des matériaux de second œuvre, en développant une méthodologie dans les projets de construction et de rénovation. **Paris Habitat** fournit huit à dix projets démonstrateurs et une plateforme d'échange des matériaux<sup>(2)</sup> et Vilogia joue un rôle de veille et de suivi. L'USH assurera la diffusion des enseignements et de la méthodologie.

(1) Lire Actualités Habitat n° 1110, 30 octobre 2019, p. 29.

(2) Sur l'investissement de Paris Habitat en matière d'économie circulaire, lire Actualités Habitat n° 1121, 30 avril 2020, p. 13.



Pour Stéphane Le Guirriec, président du Réseau CTI, qui fédère 16 Centres techniques industriels et Comités professionnels de développement économique <sup>(2)</sup>, « le point de passage clé est celui des projets démonstrateurs, en accompagnant le développement de la filière sur l'ensemble de l'échelle: mettre en lumière les bonnes pratiques, diffuser l'ensemble de ces savoirs à tout l'environnement pour impliquer les pouvoirs publics et contribuer à élaborer un cadre économique, réglementaire et normatif afin de répliquer ce type de projets » <sup>(1)</sup>.

## Quel modèle économique et industriel ?

Après la phase expérimentale, le temps est au déploiement des opérations, pour faire émerger un modèle économique et industriel en fédérant l'ensemble des acteurs: bailleurs, collectivités, industriels, entreprises de la construction. Plusieurs initiatives ont pour objet la création de filières locales de recyclage et d'approvisionnement en matériaux bas-carbone, notamment par le biais de banques de matériaux réemployables dans les nouvelles constructions (lire l'article sur Néotoa, page 20). « Tout doit se jouer à l'échelle des territoires, poursuit Stéphane Le Guirriec. C'est à ce niveau que les liens sont les plus forts, que la connaissance intime des réseaux est la plus importante et où l'échelle est la plus pertinente pour travailler sur l'économie circulaire et pour créer de la valeur » <sup>(2)</sup>.

« On est passés, en un peu plus de dix ou quinze ans, de l'effet de mode au modèle éco-

nomique, se félicite Christophe Cousin, directeur général du GIE La Méta (lire aussi page 21). Il a fallu démontrer avec force, et chiffres à l'appui, que l'économie circulaire est un modèle économique qui offre une rentabilité. Si les entreprises nous suivent sur les projets, c'est bien parce qu'il y a une rentabilité, elles ne peuvent pas travailler à perte. Et nous, en tant que bailleurs, non plus » <sup>(1)</sup>.

Les acteurs engagés au sein de la plateforme Démoclès <sup>(3)</sup>, dont les premières conclusions ont été rendues en 2016 et qui font toujours figure de référence, ne disaient pas autre chose: « Jusqu'à 80% des déchets de second

© Chaque année, le secteur du bâtiment génère 46 millions de tonnes de déchets, parmi lesquelles 73% de déchets inertes, dont 75% sont valorisés.

© Ecosystem

œuvre pourraient être recyclés à périmètre économique constant, dès lors que cette problématique devient l'affaire de tous, depuis la maîtrise d'ouvrage jusqu'aux industriels du recyclage ». Quand on en arrivera à ce stade, la boucle de l'économie circulaire sera vraiment bouclée. ●

(1) *Propos tenus à l'occasion du webinar « Comment l'économie circulaire bouscule la stratégie d'entreprise, le modèle économique et les pratiques professionnelles des organismes Hlm », organisé par l'USH le 16 juin 2020.*

(2) *Stéphane Le Guirriec est également directeur général du Centre d'études et de recherches de l'industrie du béton (CERIB) et de la plateforme Agyre pour l'économie circulaire dans la construction.*

(3) *Lancé fin 2014 à l'initiative de Réylum, Démoclès est un réseau collaboratif comprenant une quarantaine d'organismes, entreprises et administrations, dont les ministères de la Transition écologique et solidaire et de l'Économie et l'Ademe (principal financeur). Il vise à améliorer le recyclage des déchets du second œuvre issus des chantiers de réhabilitation lourde et de démolition et propose de nombreux outils sur le site [www.democles.org](http://www.democles.org).*

## 10 bailleurs sociaux « maîtres d'ouvrage exemplaires »

Les 26 premiers lauréats de l'appel à projets « 50 maîtres d'ouvrage exemplaires », lancé le 12 mars par ecosystem, ont été présentés le 21 juillet par la plateforme collaborative Démoclès et l'Ademe. Ils bénéficieront d'un accompagnement par un groupement de bureaux d'études, dans le but de réaliser un état des lieux de leurs pratiques, un plan d'actions dans leur conduite du changement et un suivi dans sa mise en œuvre.

Dix organismes Hlm figurent parmi les premiers lauréats: **Pour un accompagnement en « approche globale »** autour d'un chantier exemplaire (opération spécifique de démolition ou de réhabilitation qui servira de démonstrateur en vue d'une généralisation des pratiques):

- Brest Métropole Habitat
- France Loire
- Loire Habitat
- Mistral Habitat
- Valophis
- Néotoa.

**Pour un accompagnement sur un chantier test:**

- 1001 Vies Habitat
- OPAC 36
- Opaly
- Sarthe Habitat.

La seconde session de recrutements pour cet appel à projets est ouverte. La date limite de dépôt des dossiers de candidature est fixée au 18 septembre 2020.

# L'USH publie un référentiel pour accompagner les bailleurs sociaux



**L'USH s'apprête à publier, au mois de septembre, un référentiel applicable aux spécificités des bailleurs sociaux et à leurs métiers. Il s'appuie sur une méthodologie détaillée et la présentation de retours d'expérience d'une cinquantaine de projets menés par les organismes de logement social impliqués dans la réalisation de ce document.**

**L**e référentiel Économie circulaire de l'USH, à paraître en cette rentrée, détaille les raisons stratégiques, économiques, sociales, sociétales, environnementales et d'image qui donnent du sens à une démarche d'économie circulaire. Il dresse un état des lieux de la réglementation pour chacune des ressources, et propose un exercice prospectif à l'horizon 2030. Il intègre un kit d'animation et une note pour les dirigeants des organismes et les équipes opérationnelles sur la marche à suivre pour développer l'économie circulaire au sein des équipes.

Fruit d'un travail collectif conduit avec une équipe composée de dix organismes<sup>(1)</sup>, le référentiel s'appuie sur trois principes forts :

- Repenser la gestion des ressources en termes de « cycle de vie », en intégrant la sobriété à chaque étape afin d'éviter le gaspillage et la production de déchets et de leur donner une seconde vie ou d'orienter les déchets vers le recyclage. Sept ressources à préserver et à optimiser par le bailleur social sont identifiées : le foncier, la biodiversité, l'eau, l'énergie, les matières premières, les déchets de chantier, les déchets des ménages.

☞ Les déchets des ménages sont considérés comme l'une des ressources à optimiser identifiées dans le référentiel. © Éco-Emballages

- Territorialiser les démarches pour privilégier les circuits courts et limiter les transports des ressources, en synergie avec d'autres acteurs locaux.
- Mettre le lien social au cœur des démarches, en privilégiant une économie fondée sur l'échange et le service à une économie fondée sur la possession de biens : jardins partagés ou ateliers de réparation, qui renforcent le lien social et les solidarités, avec un impact positif sur la santé et le bien-être.

## Une vision systémique de l'économie circulaire

Le référentiel aborde les champs de la construction mais aussi de la relation aux locataires, la gestion du bâti et du projet urbain... Il adopte deux approches : une approche par métiers, qui interroge sur la manière dont les sept ressources sont mobilisées selon les activités du bailleur (aménagement urbain et déconstruction, maîtrise

d'ouvrage, gestion locative et développement social urbain) ; une approche par cycle de vie du logement, qui prend en compte l'interaction des différentes ressources avec les actions à déployer à chaque étape (aménagement, construction, gestion locative, gestion patrimoniale, réhabilitation, déconstruction).

Il en découle 39 actions-types, par exemple anticiper les évolutions d'usage, agir au niveau des matériaux, récupérer les eaux pluviales... Six actions transversales sont définies : formation et sensibilisation des collaborateurs, achats responsables, privilégier les circuits courts pour l'approvisionnement en matériaux et le choix des prestataires, veille prospective sur la réglementation, évolution de la stratégie du bailleur, développement d'outils méthodologiques.

Chaque action est présentée sous forme de fiche incluant les enjeux, le contexte réglementaire, les bénéfices (baisse des charges, réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, santé des habitants...), les freins et opportunités identifiés et fournit une indication du degré de facilité de mise en œuvre pour le bailleur. Une cinquantaine de retours d'expériences de projets conduits par les bailleurs associés au groupe de travail enrichissent la partie opérationnelle du référentiel. Cette partie sera étoffée au fur et à mesure que d'autres bailleurs s'impliqueront dans la démarche. ●

✉ **Contact :** Raphaële d'Armancourt, responsable du Pôle politiques territoriales et urbaines, USH, raphaelle.darmancourt@union-habitat.org.

(1) Batigère, CDC Habitat, I3F, La Meta, Loire Habitat, Lyon Métropole Habitat, Maisons & Cités, Paris Habitat, Procvivis 28 et Seine-Saint-Denis Habitat.

# Les initiatives des bailleurs sociaux

Forts de leur mission d'intérêt général, les bailleurs sociaux sont souvent en avance sur les futures réglementations. Ils défrichent des terrains encore peu conquis, expérimentent, innovent pour apporter des réponses, trouver des solutions. Sur l'économie circulaire, nombre d'entre eux sont à la pointe, en avance des futures réglementations.



## # Une stratégie globale

Le groupe **3F** affiche une stratégie globale en faveur de l'économie circulaire, en déclinant une démarche visant à la sobriété dans la consommation des ressources, la maîtrise des fluides, la réutilisation de l'énergie thermique et un engagement en faveur de la biodiversité (Entreprise engagée pour la nature). L'optimisation des ressources en fait partie, par le changement d'usage de bâtiments existants, ou encore le réemploi, en particulier dans le cadre du partenariat avec Cycle Up, plateforme de réemploi des matériaux issus de la déconstruction. Sur le projet Amelot, à Paris, ou encore celui de la Celle-Saint-Cloud (Yvelines), le bâti initial – garage pour l'un, bureaux pour l'autre – sera transformé en logements et locaux d'activités, et une partie des matériaux de déconstruction sera réemployée sur site.

Autant de leviers qui contribuent également à limiter l'impact carbone. 3F structure progressivement sa stratégie bas-carbone depuis 2017, en particulier avec la réalisation d'une vingtaine d'études d'analyse de cycle de vie (ACV) sur des typologies d'opérations variées (construction béton, ossature bois ou mixte, réhabilitation) et 22 opérations lancées avec le label E+C- (1100 logements). Un outil d'écoconception, « 3F Carbone », a été développé avec le CSTB, avec un triple objectif : permettre de réaliser une évaluation rapide et simplifiée de l'impact carbone des projets de constructions neuves, et comparer des solutions constructives selon la méthode du référentiel E+C-.

Dans l'objectif d'amplifier ces premiers engagements, un groupe d'étude s'est constitué pour élaborer la stratégie bas-carbone en cohérence avec la stratégie nationale bas-carbone 2050, à la fois dans le neuf et l'existant. ●

À Paris, le projet Amelot prévoit la transformation d'un garage en 138 logements, auxquels s'intégreront des commerces, une crèche, 3 500 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés aux loisirs et une ferme de production maraîchère en toiture. © R. Badessa/I3F

Lire aussi Actualités Habitat n°1113,  
15 décembre 2019, p. 29.

## # Aménagement : économie circulaire à tous les niveaux

Sur le site de l'ancienne caserne militaire Raby, à Bron (69), **Lyon Métropole Habitat** conduit une opération d'aménagement mixte, qui intègre l'économie circulaire, les usages, la qualité urbaine, la protection de la biodiversité... L'opération, organisée en mode projet avec la Métropole de Lyon et la Ville de Bron, accueillera d'ici 2031, sur 16 ha, 1 000 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux, une crèche, des commerces en pied d'immeuble, des bureaux ainsi qu'une place arborée bordée de commerces de proximité.

Pour construire ce nouveau quartier, baptisé La Clairière, 14 bâtiments de l'ancienne gendarmerie dont deux grands immeubles ont été démolis. Les 100 000 tonnes de béton issues de cette démolition seront réutilisées sur le site au bénéfice des espaces publics, évitant ainsi le recours à 4 200 camions pour évacuer les déchets. Le quartier sera connecté à un réseau énergétique alimenté par une chaufferie biomasse et un incinérateur de déchets, qui produira 65 % du chauffage par énergie renouvelable. Des urbanistes participent au projet pour allier construction et végétalisation. La maîtrise de la hauteur des futures constructions (R+1 à R+6) permet de faire du quartier un écrin pour des bâtiments conçus pour être modulables et réversibles.

LMH s'est associé à l'université de Lorraine et à l'INRA pour réaliser une expérimentation sur les terres fertiles, afin d'aménager



© Dumetier Design Lylo Perreau

Les mobilités actives seront encouragées par des parcours cyclables et piétons ombragés, des aires sportives et des aires de repos.

les sols avec des produits locaux exclusivement : compost des espaces verts voisins, béton concassé du site, remblais. Pour obtenir une fonctionnalité élevée des sols en pleine terre, un travail est mené avec des paysagistes sur la végétalisation et la biodiversité : 500 arbres seront plantés sur les espaces publics et la prairie existante d'un hectare sera aménagée et mise en valeur. Le projet prévoit également d'alimenter en eau la végétation du site par l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. ●

## # Quand l'éco-conception favorise les filières locales et l'empreinte carbone

Comment anticiper la future RE 2020 et les évolutions d'usage d'un bâtiment, en économisant l'énergie, en encourageant le développement d'une filière de matériaux locale et en pensant à la déconstruction dès la conception ? **Loire Habitat** a répondu à cette équation multiple dans le cadre de la construction de la résidence La Madeleine, à Montbrison (42), dont la livraison est prévue pour septembre 2021. 34 logements passifs – 10 maisons individuelles et un bâtiment collectif de 24 logements construit en bois avec dalles



et poutres béton – ont remplacé deux barres de 40 logements. Ce mode constructif permet d'anticiper, dès la conception, la déconstruction, et la réversibilité ou la modularité du bâtiment, voire des usages, en fonction des besoins futurs des locataires.

L'écoconception a favorisé l'utilisation de bois locaux certifiés BTMC (Bois des Territoires du Massif Central), ressource abondante dans le département de la Loire avec une filière structurée (1 800 entreprises) qui permet de privilégier les circuits courts. 300 m<sup>3</sup> de bois ont habillé les façades en panneaux préfabriqués, rempli l'isolation en laine de bois, dessiné les planchers et menuiseries extérieures. Autre atout, le recours à une filière sèche et la préfabrication en atelier conduisent à une réduction du volume des déchets.

Sur cette construction bas-carbone, à faible empreinte environnementale, les investissements prioritaires sur le bâti – orientation, enveloppe, étanchéité à l'air – visent à faciliter la reproductibilité de l'opération et la maîtrise des contrats d'entretien en phase exploitation. Les consommations énergétiques sont réduites par l'installation de 243 m<sup>2</sup> de capteurs photovoltaïques sur l'opération qui atteint le label E+C- au niveau E3C1 et obtient les certifications PassivHaus et NF Habitat HQE 2 étoiles. ●

Le coût de la construction s'élève à 4,3 M€ HT, co-financé à hauteur de 218 000 € par l'USH dans le cadre de son appel à projet E+C-. © Archipente

## # Une résidence senior pensée comme une banque de matériaux

« **D**u berceau au berceau ». Cette traduction française de l'anglais *cradle to cradle* traduit une démarche circulaire de réutilisation des matériaux de construction, dont le cycle de vie est pensé dès la conception d'un projet afin de limiter les déchets. C'est l'approche choisie par **Néotoa** pour construire La Sénioriale, une résidence senior de 19 logements en cœur de ville, à La Chapelle Thourarault (35).

L'Office, qui souhaite ainsi laisser une empreinte positive sur l'environnement, est le premier bailleur social français à viser le référencement C2C *Inspired Building* par l'Institut environnemental de Hambourg (HUI), avec l'appui d'Upcyclea, AMO sur le projet.

Avec un taux de circularité autour de 80 %, le bâtiment est basé sur un procédé constructif démontable, en partie préfabriqué, avec une modularité pré-pensée, une conception bioclimatique et des matériaux biosourcés (ossature bois, isolation en paille, laine de bois, revêtements en huile de lin...) et up cyclables, c'est-à-dire recyclables en fin d'usage. Chacun d'eux sera intégré dans une banque de matériaux numérique, hébergée par Upcyclea, et possédera un « passeport matière », véritable carte d'identité présentant ses caractéristiques, sa durée de vie, la quantité et le lieu de mise en œuvre dans le bâtiment, sa date de disponibilité, etc. D'autres maîtres d'ouvrage pourront ainsi venir chercher leurs matériaux dans



Les travaux ont débuté mi-mai, avec une livraison prévue fin 2021, pour un budget d'un peu plus de 3 M€. © SCOP 10i2La Architecture

cette base de données, en fonction de leurs futurs projets, ainsi que des transformateurs de matières premières. Fruit d'une démarche participative avec toutes les parties prenantes, la résidence contribuera également au cycle biologique, avec gestion des bio-déchets des résidents, animation autour d'un potager, partenariat avec des filières locales d'approvisionnement en fruits et légumes. ●



À Bully-les-Mines, opération test de réhabilitation de trois logements en béton de chanvre projeté, dans le cadre du projet Rénochanvre. © Maisons & Cités

## # Un bailleur crée une filière industrielle régionale

partenariat avec l'association CD2E<sup>(1)</sup>. Le projet, qui s'inscrit dans le cadre du programme ERBM (Engagement pour le renouveau du bassin minier), a débuté par l'expérimentation de plusieurs biomatériaux sur trois chantiers de réhabilitation. L'instrumentation et l'analyse de ces opérations ont révélé les qualités du béton de chanvre en termes de confort hygrothermique, de température, d'humidité et de pérennité de l'isolant (80 à 100 ans). Deux techniques de pose ont émergé : le bloc de béton de chanvre et le béton de chanvre projeté.

L'ESH se fixe l'objectif de créer la filière en trois ans, un délai nécessaire pour atteindre un volume suffisant – 1 000 logements – et obtenir un coût identique à celui d'un matériau classique, au rythme de 50 premiers logements au premier trimestre 2020, sur la commune de Pecquencourt, et de 50 de plus chaque semestre. Elle a pris son bâton de

pèlerin pour mobiliser toute la chaîne de production, en approchant une coopérative agricole du Nord pour créer l'approvisionnement local, en contactant les organismes de formation et en organisant, en novembre 2019, un séminaire d'information auquel elle a convié entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre et fournisseurs. Avec succès, puisque certains majors du BTP ont envoyé leurs salariés se former au béton de chanvre. Et pour aller plus loin et plus vite, l'ESH réfléchit actuellement à l'utilisation du béton de chanvre sur une opération de 7 logements neufs, en périphérie d'Arras. ●

(1) Le Centre de développement des éco-entreprises est un pôle d'excellence sur les éco-matériaux, les EnR et l'économie circulaire, qui joue un rôle d'AMO pour Maisons & Cités.

# # Nouveau projet démonstrateur avec intégration du BIM

En 2019, **Pierres et Territoires Eure-et-Loir** (groupe Procvivis) a initié une démarche d'Écologie Industrielle et Territoriale (EIT) en circuit court à Chartres, avec la construction du bâtiment « Le Onze » (12 logements collectifs en accession)<sup>(1)</sup>. Cette opération a permis d'intégrer 80 tonnes de granulats de béton recyclé (GBR) issues de déconstructions, dans les ouvrages en bétons structuraux au coût d'une construction traditionnelle. Pour ce faire, un ensemble d'acteurs locaux se sont mobilisés pour favoriser le développement d'une filière locale de revalorisation des gravats issus de la déconstruction, autour d'un projet reproductible.

Le démonstrateur, « Olympi » (36 logements collectifs à Chartres), en cours de commercialisation, prolonge et industrialise la démarche. Outre l'emploi de GBR associés à des bétons bas carbone, « ce programme permettra de développer le premier "DCE<sup>(2)</sup> numérique BIM cible" accessible aux TPE et PME locales et d'obtenir, entre autres, des bordereaux de quantité de matériaux qualifiés », explique Fabio Mastroianni, directeur délégué aux Filiales et Promotion immobilière du groupe Procvivis Eure-et-Loir. Réalisé dans le cadre du Plan BIM 2022, le projet démontrera comment la phase d'appel d'offres en BIM impacte positivement les entreprises, la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage. ●



© Groupe Procvivis - Pierres et Territoires Eure-et-Loir

📌 Le DCE numérique BIM cible du programme Olympi à Chartres sera publié fin octobre pour un démarrage des travaux prévu à la fin du premier trimestre 2021.

(1) Lire Actualités Habitat n° 1105, 30 juillet 2019, p. 26.

(2) DCE : dossier de consultation des entreprises.

# # Une plateforme de valorisation des déchets issus de la démolition

À cours du premier trimestre 2021, débutera dans la Métropole européenne de Lille l'exploitation d'une plateforme d'économie circulaire, initiée par les bailleurs **Vilogia** et **Lille Métropole Habitat**, réunis au sein du GIE La Méta. Son objectif : retraiter et réemployer 90 % des matériaux et équipements issus de déconstructions d'immeubles appartenant aux deux organismes. Ainsi, ils fourniront la moitié des ressources de la plateforme, l'autre moitié provenant de partenaires privés, de collectivités et d'autres bailleurs sociaux. Le gisement est important puisque plus de 3300 logements vont être déconstruits dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain dans le territoire, pour un volume de 377 000 tonnes de matériaux à valoriser.

Un consortium de 24 entreprises a été créé, parmi lesquelles six se sont regroupées en société pour permettre l'exploitation de cette plateforme, autour de quatre pôles :

un pôle industriel de revalorisation et recyclage des matériaux du gros œuvre et du second œuvre, un pôle de commercialisation dans le cadre du réemploi et du recyclage, un pôle Recherche & Développement et un pôle de sensibilisation et formation aux nouveaux métiers.



La rentabilité économique du projet, réalisé sans aides publiques, repose sur le recyclage et réemploi des matériaux de manière optimale (notamment avec la valorisation du béton déconstruit en granulats de type I), le traitement et la revente des matériaux du second œuvre, le développement de nouveaux process grâce au pôle R & D et des accords signés avec le consortium d'entreprises.

Vilogia et LMH ont pour objectif de réinjecter 30 % des ressources de la plateforme dans leurs constructions ou leurs réhabilitations. ●

📌 Autres bénéfices attendus de la plateforme : la diminution, à terme, de 15 % des coûts de déconstruction, puis de construction, et la création de 55 emplois. Ici, le chantier EPF sur la friche Quebecor à Hellemmes. © NEO ECO

## En bref

**Prêt à long terme.** Valloire Habitat a signé le 23 juillet avec la Caisse d'épargne Loire-Centre et Natixis un contrat de prêt de 25 M€ très long terme, 60 ans, avec des échéances fixes et connues à l'avance. L'ESH prévoit, par ses projets d'investissement, d'injecter 80 M€ dans l'économie locale, en 2020, et 25 M€ supplémentaires pour accompagner la relance économique. Le développement portera sur une première offre locative sociale et intermédiaire, située dans les métropoles d'Orléans et Tours.

© Valloire Habitat



## ERRATUM

Le 16 juillet dernier, la Banque des Territoires a signé l'achat de 10 M€ de titres participatifs émis par l'Opac de la Savoie, et non de 100 M€ comme il a été écrit dans *Actualités Habitat* du 30 juillet, « afin de consolider ses fonds propres et de poursuivre son développement en construisant entre 250 et 300 logements neufs par an et en réhabilitant 500 logements par an pour maintenir l'attractivité du parc, après le cataclysme de la RLS », explique Charles Vinit, directeur général de l'OPH. ●

## Partenariat

### UNE CHARTE DE GESTION POUR DES CHANTIERS ANRU DE REIMS

Le projet de renouvellement urbain de Reims prévoit, au titre du NPNRU, 370 M€ d'investissements sur 2019-2024 (dont 72,5 M€ de subventions Anru), pour la réalisation de 400 nouveaux logements en accession à la propriété et la réhabilitation de 2 520 logements, dans quatre quartiers. Aucune reconstruction de logement social sur site n'est prévue, une offre complémentaire de 915 logements locatifs sociaux sera proposée dans d'autres quartiers de la ville et les communes alentour.

Le 11 juillet, les parties prenantes - la Communauté urbaine du Grand Reims, la Ville et les trois principaux bailleurs sociaux **Reims Hab-**

Visite sur site avec les partenaires signataires de la charte. ➔

tat, **Plurial Novilia** et **Le Foyer Rémois** - ont signé la charte de gestion des chantiers.

Le texte décline 10 engagements pour accompagner les habitants, portant sur : la gestion et la sécurisation des sites avant travaux, la vie du quartier pendant les travaux, la mise en œuvre de 130 000 heures d'insertion, la bonne gestion de l'espace public autour des sites en chantier,



© Reims Habitat

l'appropriation par les riverains des opérations livrées et la concertation, consultation et communication auprès des habitants.

Les trois bailleurs ont engagé le relogement de leurs locataires, 300 familles ayant déjà déménagé, et débuté les opérations de démolition. ● D.V.

## UN PROTOCOLE POUR DYNAMISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'ESH 1001 **Vies Habitat** a signé le 23 juillet un protocole de partenariat avec Action Logement dans lequel ce dernier s'engage à contribuer à la production de 7 300 logements neufs et au développement de l'acquisition-amélioration, sur trois ans, dans les bassins d'emploi d'implan-

tation du bailleur (Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, PACA et Nouvelle-Aquitaine). L'accord vise aussi à répondre à la diversité des situations dans les territoires, dans une logique de modernisation et de diversification du parc locatif et de l'offre nouvelle de logements, en veillant à la performance

environnementale du parc.

Au chapitre de l'accompagnement des parcours résidentiels, les locataires et futurs acquéreurs auront accès à l'offre globale de services proposée par Action Logement en matière d'accès et de maintien dans le logement et d'accession à la propriété. ● D.V.

## Nominations

© S.Grinberg/Ville de Bobigny



**OPH de Bobigny**  
**Mohamed Aissani**, conseiller municipal de Bobigny délégué à la Maison des solidarités et à la commission éthique, a été élu président de l'OPH de Bobigny lors d'un conseil

d'administration qui s'est tenu le 13 août. Il succède à Jonathan Berrebi, issu de l'ancienne majorité UDI, à la suite de l'élection du maire PCF Abdel Sadi. ●

© Ville de Nice



**Côte d'Azur Habitat**  
**Anthony Borré** a été élu président de l'OPH lors du Conseil d'administration du 30 juillet. Premier adjoint à la mairie de Nice, en charge de la sécurité, du

logement, de la rénovation urbaine et de la politique de la ville, il est également vice-président de la Métropole Nice Côte d'Azur. Collaborateur de longue date de Christian

Estrosi, il a travaillé avec le maire de Nice à l'Assemblée nationale et au ministère de l'Industrie, avant de devenir son directeur de Cabinet à la Métropole entre 2011 et 2020.

Titulaire d'un Master I de droit public et d'un Master II de stratégie et décision publique et politique, Anthony Borré, âgé de 35 ans, a été nommé parmi les 100 jeunes leaders économiques de demain par l'Institut Choiseul. Il fut le plus jeune conseiller du gouvernement Fillon à 24 ans. ●



## JEUNES

# Vacances citoyennes

L'été est traditionnellement la période des petits boulots pour les adolescents et les jeunes adultes et les bailleurs sociaux sont nombreux à leur proposer des chantiers liés à l'entretien de leur patrimoine. L'occasion pour les jeunes de réaliser une action concrète au service de l'intérêt général, et pour les organismes, de faire leur part dans la lutte contre la précarité. Retour sur quelques expériences.

Pour la seconde année consécutive, l'OPH de la Meuse et la Direction territoriale de la Protection judiciaire de la jeunesse (DTPJJ) 54/55/88 s'associent dans le cadre d'une convention de partenariat pour mettre en place des chantiers d'insertion.



Le premier projet concerne 6 jeunes, placés sous mandat judiciaire, âgés de 13 à 18 ans, pour une période de 15 jours. Quatre d'entre eux sont affectés à des travaux de rénovation de cages d'escalier et de hall et les deux autres à des chantiers d'espaces verts. Objectif : faciliter leur intégration sociale et professionnelle. Le partenariat s'étendra jusqu'à la fin de l'an-

née et pourra donner lieu à d'autres chantiers dans le département.

Ces missions bénéficient du travail d'accompagnement et d'encadrement des éducateurs de la PJJ et des techniciens de l'Office, qui transmettent conjointement des notions d'organisation, de savoir-faire et d'entraide. Par ailleurs, le temps des travaux, les adolescents sont bien accueillis par les locataires qui apprécient la qualité du travail mené. Une opération bénéfique pour les 2 institutions dont l'objectif commun est de mettre en avant la mobilisation et l'investissement de jeunes qui se donnent une chance de réussir. 1

En partenariat avec des collectivités et des associations locales, **Meurthe-et-Moselle Habitat** a organisé des chantiers durant tout l'été. Éducatifs ou d'insertion, ils peuvent servir des causes citoyennes, et sont entrepris au bénéfice d'un projet individuel, collectif ou solidaire.

Environ 150 participants ont profité de ce dispositif pour essentiellement des opérations de nettoyage et de propreté des halls ou des abords des résidences, ou encore la réalisation d'un jardin pédagogique partagé à Frouard. 2

Financer un départ en vacances, un permis de conduire ou des études... Comme tous les ans, **Le Foyer Stéphanois** a aidé les structures associatives et les communes à réaliser des chantiers jeunes. Le bailleur finance la rémunération des participants et fournit le matériel, tandis que les autres partenaires encadrent les chantiers.

Au-delà des cinq opérations mises en place, un chantier jeunes permanent est en projet avec la Maison de l'emploi et de la formation de Saint-Étienne-du-Rouvray. Encadré par la régie de l'OPH, ce dispositif permettra de proposer un chantier court à un jeune au moment où il en a besoin dans son parcours d'insertion.



Parallèlement, Le Foyer Stéphanois collabore avec l'entreprise d'insertion ABBEI pour la remise en état d'appartements et soutient un chantier d'insertion d'entretien des espaces verts pour les publics fragiles (au RSA). 3

À Grenoble, avec l'association Concordia, **Actis** et la Ville ont accueilli, du 15 au 30 juillet, des bénévoles, français et européens, qui ont souhaité s'investir sur un chantier artistique. Quinze jeunes, hébergés dans un logement de l'OPH, ont investi le quartier Hoche. Autour d'une dizaine d'ateliers, ils ont réalisé une fresque (photo) avec l'artiste grenoblois, Jérôme Fabre, participé à l'entretien d'espaces végétalisés, créé une signalétique dans le quartier, des jeux au sol et un espace de pique-nique et de repos.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de Chantier Ouvert au Public (COP), une initiative de la Ville de Grenoble qui considère que, pour que l'espace public soit un bien commun, il peut et doit se construire en commun. 4 ● V.S.



**Animations estivales**

**TAM-TAM**

© Val de Berry



Comme chaque année, Val de Berry, l'OPH du Cher, porte, en partenariat avec la CAF 18 et « Le Local », le centre social de la ville de Saint-Amand-Montrond, un ensemble d'événements

visant à favoriser le lien social dans les quartiers. Au programme : apprentissage de la musique, jeux, composition de fresques, concerts, construction de composteurs partagés. ● V.L.

**ATELIERS D'ARTS PLASTIQUES GRATUITS**

Au mois de juillet, les locataires des résidences Jean Anouilh, à Chalon-sur-Saône, et de la rue Richard, à Beaune, ont exprimé leur talent lors d'ateliers gratuits d'arts plastiques proposés par Habellis. Cette action était ouverte à tous, petits et grands, jeunes et seniors, afin de favoriser le lien intergénérationnel. À Chalon-sur-Saône, huit tableaux grands formats ont été réalisés sous la houlette de l'artiste Aline Vasselet, sur le thème « Mon habitat et moi ». À Beaune, ce sont sept tableaux

grands formats qui ont été produits sur le thème « Les Hospices de l'Habitat », avec l'appui de l'artiste Matthieu Louvrier, de l'association Laure et Amon Productions. Les œuvres créées seront exposées dans le hall des résidences concernées. ● D.V.



**CONCERTS ET CINÉ DANS L'OISE**

© SAHLM60



Le pôle Innovation Sociale de la S.A. Hlm de l'Oise a proposé tout l'été aux locataires une série de concerts en pied d'immeuble, depuis les fenêtres et les balcons de leur logement, pour respecter les règles sanitaires. L'opération « la musique à tous les étages ! », menée en partenariat avec l'association beauvaisienne Le Comptoir Magique, s'est déployée sur plus d'une dizaine de sites, dont Beauvais,

mais aussi dans de petites communes. Le bailleur entend par ce type d'action « dynamiser les territoires ruraux, faire rimer culture et proximité et in fine soutenir la culture au sens large ». Il a également proposé des soirées cinéma, comme à Crèvecœur-le-Grand (photo), une commune de 3 500 habitants dans le Beauvaisis, où a été projetée Ducobu 3, comédie française à succès réalisée cette année par Élie Semoun. ● V.L.

**ÇA TOURNE !**

Plusieurs scènes du téléfilm Les Héritières de la réalisatrice Nolwenn Lemesle ont été tournées le 13 août dans un immeuble de Paris Habitat situé dans le quartier Plaine à Saint-Denis. Le pitch est le suivant : Sanou, brillante et tran-

quille élève de 15 ans, entre en seconde au lycée Louis-le-Grand, prestigieux établissement parisien situé au cœur du Quartier Latin. La jeune fille originaire de Saint-Denis est parachutée dans un monde à mille lieues de celui qu'elle connaît... ● V.L.



## Individualisation des frais de chauffage

### UNE NOTE USH ET UN DÉCRET

Pour accompagner les organismes de logement social dans la mise en œuvre du dispositif réglementaire relatif à l'individualisation des frais de chauffage, l'USH publie une note de 53 pages. Elle propose une méthodologie de mise en œuvre des obligations réglementaires et détaille le mode de calcul de la rentabilité du dispositif.

Pour mémoire, ce dispositif a pour origine une directive européenne de 2012 modifiée en 2018, transposée en droit français dans

le cadre des lois Transition énergétique pour une croissance verte de 2015 et ÉLAN de 2018. L'USH ne s'oppose pas au principe même de l'individualisation des frais de chauffage, mais à sa traduction réglementaire. Elle a engagé un recours contentieux visant à abroger l'arrêté du 6 septembre 2019.

Quelques jours avant la sortie de cette note, un décret est paru au JO du 21 juillet 2020, relatif à l'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de cha-

leur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixtes dotés de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et dans les immeubles raccordés à un réseau de chaleur ou de froid. Ce décret définit la fréquence et les modalités d'information des occupants, des propriétaires et syndicats de copropriétaires sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire. Il entre en vigueur le 25 octobre 2020. ● D.V.



Note accessible sur le centre de ressources de l'USH et sur son espace collaboratif technique : <https://technique.union-habitat.org>

### En bref

#### Titres participatifs pour la rénovation.

Dans le cadre de son Plan stratégique énergétique, Vendée Logement lance un appel d'offres auprès des entreprises, avec un budget de 15 M€, pour rénover 1 700 maisons individuelles et appartements énergivores, dans le but de lutter contre la précarité énergétique dans son parc social, qui compte au total 7 000 logements familiaux. Ces logements aujourd'hui classés E ou F devraient passer en classe D, voire C et permettre une économie d'énergie de 40 % en moyenne. Les travaux seront financés sur fonds propres sous la forme de titres participatifs à hauteur de 10 M€. Ils démarreront au premier trimestre 2021 et s'échelonnent sur quatre ans, à raison de 400 logements par an. En parallèle, l'ESH engage un programme de gros entretien de son patrimoine, pour un budget de 4 M€.

**Arnaques.** 469 établissements engagés dans la rénovation énergétique des bâtiments (entreprises, prestataires, sous-traitants, artisans...) dont 69 % labellisés RGE ont été contrôlés par la DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) en 2019, suite à des plaintes de particuliers, concentrées sur les CEE, en particulier les opérations d'isolation des combles à 1 euro. Parmi eux, 56 % étaient en anomalie. Sont dénoncés : l'usage de pratiques commerciales trompeuses ou agressives, le non-respect des droits des consommateurs ou des règles relatives à l'information précontractuelle sur les prix et les conditions générales de vente. Les constats des enquêteurs ont donné lieu à 234 avertissements, 163 injonctions administratives, 74 procès-verbaux administratifs et 180 procès-verbaux pénaux. ●

### Acquisition-amélioration

#### CHARMING !

© Versailles Habitat



Le Cottage des années 1930 préserve son aspect original au cœur d'un site boisé.

12 logements sociaux - en PLUS et PLS - viennent de voir le jour dans un cottage anglais, à Jouy-en-Josas, sous l'impulsion de Versailles Habitat. L'Office a acquis auprès de la Ville, en 2013, ce bâtiment datant des années 1930, avec l'objectif de transformer les 17 logements existants, en état d'abandon, en logements plus grands. La rénovation

a duré plusieurs années, avec une interruption de quatre ans due à une défaillance d'entreprise, pour finalement aboutir à une restructuration moderne préservant l'aspect original de cottage anglais classique et champêtre.

Les travaux ont inclus l'agrandissement de quatre logements et la restructuration d'un bureau en logement, la remise aux normes des installations

électriques, la réfection des menuiseries, la création d'un réseau VMC et d'un bassin d'infiltration pour récupérer les eaux pluviales, le remplacement des convecteurs et sèche-serviettes électriques et celui des ballons d'eau chaude sanitaire. Pour l'assainissement, les eaux usées ont été raccordées au réseau. La chaussée de la voie d'accès a également été refaite. ● D.V.

## Renouvellement urbain

### QUAND 60 LOGEMENTS DÉCONSTRUITS DEVIENNENT 87 LOGEMENTS PERFORMANTS

© Agence Schneider



**D**ans le cadre d'une opération de réaménagement du quartier, Caen la mer Habitat lance une consultation pour la construction de 87 logements locatifs au Clos Saint-Germain, à Caen, pour un montant de 9 M€, allotés en 18 lots. La concertation avec la Ville et les locataires a abouti à un projet de démolition progressive des 60 logements, qui s'achèvera fin 2023, et la reconstruction de 87 nouveaux logements. Ils seront répartis en deux immeubles collectifs de 15 et 29 logements, deux ensembles de 6 et 26 logements intermédiaires, 11 logements individuels et un espace collectif dont la vocation sera de développer des projets participatifs avec les habitants. Ils permettront le re-

Une première tranche de travaux devrait être livrée en décembre 2021 comprenant 29 logements collectifs et 11 individuels.

logement des locataires qui le souhaitent. Le projet met l'accent sur le développement durable, avec une construction bois-béton, une performance énergétique RT 2012 - 20 % et un label bas-carbone. Une nouvelle voie de circulation à vitesse réduite sera également créée en périphérie de cet ensemble pour être rétrocedée à la collectivité. L'opération sera poursuivie en 2023/2024 par la construction de 36 logements en accession sociale à la propriété. ● D.V.

## Réhabilitation

### RÉNOVATION À TOUS LES ÉTAGES

**D**ans le quartier de Perseigne à Alençon, 35 logements demeurant vacants car jugés trop anciens, ont été refaits à neuf par Orne Habitat et seront bientôt disponibles à la location. Au-delà d'une modernisation, les appartements ont été reconfigurés pour proposer aux locataires différentes typologies (du T1 au T4). Les aménagements prévus répondent

aux besoins des résidents : avec cuisines fermées ou ouvertes, adaptés pour les personnes à mobilité réduite ou pour les locataires vieillissants avec perte de mobilité, visant l'obtention du label Habitat senior services®. Le coût des travaux représente un investissement de 2 millions d'euros inscrits dans le cadre du Plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'OPH. ● V.S.

### ARTHUR WEEBER : UNE PERSONNALITÉ HLM DES ANNÉES 30 ET UN QUARTIER ANRU

**A**vant d'être un secteur Anru du quartier de la Meinau à Strasbourg, Arthur Weeber est le nom d'un directeur emblématique de l'Office Hlm de Strasbourg, ex-fonctionnaire de mairie, choisi au début des années 30 par le maire Jacques Peirottes pour construire 4 000 logements populaires. « Durant la guerre, Arthur Weeber dirige l'Office depuis Périgueux où il mène d'importantes actions en faveur du logement des réfugiés », rappelle aujourd'hui l'OPH Ophéa qui gère désormais

(complétés par 52 000 € de l'Anru, 267 600 € de l'Euro-métropole de Strasbourg, 133 000 € du Département). L'étiquette énergétique est passée d'une étiquette E ou D (suivant les bâtiments) à l'étiquette B pour tous les immeubles. La restructuration a nécessité le relogement des locataires, dans le cadre d'une opération tiroir de grande ampleur, pour permettre le désamiantage des parties communes et des logements, ainsi que la remise à neuf du second-œuvre et de l'intérieur des logements.

© G. Engel



plus de 20 000 logements dans 19 communes de l'Euro-métropole de Strasbourg. Engagé en 2017 dans le cadre de l'Anru 1, le programme de réhabilitation et de résidentialisation des 144 logements du secteur Arthur Weeber est en passe d'être livré. L'opération a coûté 12,9 Md€ dont 11,9 Md€ pour la réhabilitation, financée à hauteur de 11,5 Md€ par fonds propres et emprunts

Les travaux de résidentialisation du quartier Weeber ont créé un cœur d'îlot arboré, revu le stationnement et le cheminement piétons.

Le coût de la résidentialisation s'élève, quant à elle, à un peu moins de 1 Md€, financé aux deux tiers par l'Anru et le solde sur fonds propres et emprunts.

Architectes et partenaires : ILLIOS/APEM. ● V.L.

**MODE D'EMPLOI**

# LASM : quelles sont les étapes à suivre ?

**La construction de logements locatifs sociaux par un bailleur social en maîtrise d'ouvrage directe donne lieu, en matière de TVA, à une livraison à soi-même (LASM) au taux réduit. Si les taux applicables ont évolué à plusieurs reprises ces dernières années, la LASM continue à suivre une série d'étapes successives qui restent assez stables. Quelles sont-elles ?**

**E**n réalité, le mécanisme n'est pas spécifique au logement social : l'article 257 du CGI prévoit que toute personne assujettie doit constater une livraison à soi-même lors de la production d'un immeuble neuf (logements locatifs, locaux commerciaux, siège social, etc.) à chaque fois que cet immeuble est affecté à la réalisation d'opérations n'ouvrant pas droit à une déduction complète de la TVA. À l'inverse, un immeuble destiné à une opération taxable, comme une location de commerce soumise à la TVA ou une vente dans le cadre de l'accession, ne donne pas lieu à une LASM.

À noter que : la LASM concerne les immeubles que l'opérateur construit lui-même (ou fait construire) et non les immeubles qu'il achète auprès d'un promoteur (en cas d'acquisition, le promoteur facture directement la TVA, au taux correspondant au type de locaux vendus, sur le prix de vente).

**Le mécanisme de la LASM poursuit plusieurs objectifs**

Dans le secteur du logement social, on utilise cette technique pour permettre aux constructions de bénéficier d'un taux réduit en lieu et place de la TVA qui a été payée au taux normal sur la plupart des dépenses qui participent à la construction de l'immeuble. Comme le précise le bulletin officiel des impôts (BOI-TVA-IMM-20-10-10-10), l'application de cette mesure répond aux principes suivants :

- les travaux immobiliers et les opérations liées à la construction facturés par les fournisseurs aux organismes constructeurs restent soumis à la TVA (généralement au taux normal) dans les conditions habituelles ;
- l'organisme constructeur déduit la TVA qui lui a été facturée par ses fournisseurs selon les conditions de droit commun ;
- la livraison à soi-même est imposée au taux réduit lors de

l'achèvement de l'immeuble<sup>(4)</sup>.

Cet objectif lié au taux de TVA n'est toutefois pas le but premier de la LASM (d'ailleurs, certaines LASM sont taxées au taux normal) : le mécanisme vise avant tout à appliquer de la TVA sur le prix de revient global de la construction à des fins de « neutralité fiscale ».

Le principe est le suivant : qu'une entreprise décide d'acquérir un immeuble neuf ou de le construire elle-même, la charge de TVA supportée *in fine* doit être équivalente. Or, en cas d'acquisition de l'immeuble neuf auprès d'un promoteur, l'entreprise va supporter une TVA calculée sur la totalité du prix payé alors que dans le cas où elle construit elle-même l'immeuble, elle ne supporte pas nécessairement de la TVA sur toutes les dépenses engagées (pas de TVA sur l'acquisition du terrain s'il a été vendu par un non-assujetti ; pas de TVA sur les taxes d'urbanisme, etc.).

Pour corriger cette distorsion, la loi prévoit la livraison à soi-même, sorte de vente fictive à soi-même dans laquelle l'opérateur est à la fois le « fournisseur » et l'« acquéreur » du bien. En tant que « fournisseur », il récupère la TVA supportée sur les dépenses engagées et collecte de la TVA sur le prix (faute de « prix de vente », la TVA est calculée sur le prix de revient). En tant qu'acquéreur, il va supporter une TVA sur le prix de revient global de l'immeuble, comme cela aurait été le cas s'il l'avait acheté.

Le mécanisme de la LASM a donc pour objectif d'appliquer de la TVA à l'ensemble des dépenses engagées pour construire l'immeuble, qu'elles aient ou non supporté la TVA lors de leur paiement.

**Ouverture d'un secteur distinct et récupération de la TVA sur les dépenses engagées**

Selon l'article 209 de l'annexe II au CGI, un immeuble ou une fraction d'immeuble composé de logements locatifs sociaux dont la livraison à soi-même est imposée au taux réduit constitue un secteur d'activité distinct. L'ouverture du secteur est donc liée à l'application du taux réduit sur la LASM qui sera faite à l'achè-

**Les étapes de la LASM durant une opération de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe**

<b>Début des travaux</b>	Si l'opération porte sur des logements sociaux éligibles au taux réduit : ouverture d'un secteur distinct
<b>Pendant les travaux</b>	Récupération de la TVA au fur et à mesure des paiements
<b>Achèvement</b>	DAACT Déclaration fiscale n° 940 dans le mois de l'achèvement
<b>Liquidation LASM (sur déclaration CA3)</b>	Si la construction porte sur des logements locatifs sociaux : déclaration et paiement avant la fin du 3 <sup>e</sup> mois qui suit l'achèvement. Autres constructions : avant la fin de la 2 <sup>e</sup> année qui suit l'achèvement.

*Pour rappel, les constructions neuves doivent également donner lieu à une déclaration aux services des impôts fonciers dans les 90 jours de l'achèvement (déclarations H1, H2, 6660-REV...).*

vement. À l'inverse, en cas de LASM au taux normal (par exemple sur des locaux commerciaux), la constitution d'un secteur n'est, en principe, pas nécessaire.

Lorsque la constitution d'un secteur est obligatoire, l'organisme constructeur est tenu de le déclarer auprès de l'administration.

Dans un courrier du 4 mai 2011 adressé à l'USH, la direction de la législation fiscale a précisé : « *Le secteur distinct d'activité visé au 1° du I de l'article 209 de l'annexe II au CGI doit être constitué dès l'engagement des premières dépenses constitutives du coût des logements sociaux locatifs* ». Ensuite, « *les organismes Hlm sont autorisés à déduire la TVA afférente aux dépenses liées à la réalisation de logements sociaux sans devoir attendre que soient réunies l'ensemble des conditions... tenant à la signature d'un contrat de prêt aidé ou à l'agrément octroyé par le représentant de l'État dans le département* ».

## Achèvement de l'immeuble

Une fois la construction achevée, l'opérateur doit déposer une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) prévue par la réglementation relative au permis de construire et, dans le mois qui suit l'achèvement, informer le service compétent de la Direction générale des finances publiques de la date d'achèvement par un imprimé spécial (n° 940 - Cerfa n° 0480\*10).

Cette déclaration n° 940 (prescrite par l'art. 244 annexe II du CGI) sert non seulement à informer l'administration du point de départ des délais de liquidation de la LASM mais permet aussi aux constructeurs qui ont pris un engagement de construire lors de l'acquisition du terrain, de justifier de l'exécution de cet engagement.

La définition de la date d'achèvement de la construction, qui constitue le fait générateur de la LASM et « déclenche » les déclarations précitées, appelle des commentaires particuliers (voir ci-après).

## Liquidation de la TVA

L'article 270 du CGI prévoit que le constructeur dispose d'un délai qui court jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle est intervenu l'achèvement de l'immeuble pour liquider la taxe afférente à la livraison à soi-même sur sa déclaration de TVA, sauf pour les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux financés par un prêt réglementé, pour lesquelles le délai expire le dernier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel est intervenu l'achèvement de l'immeuble.

Ce délai de 3 mois ne concerne donc que les logements locatifs sociaux, pas les autres constructions, tels les logements libres ou intermédiaires ou encore les locaux d'activité qui continuent de bénéficier du délai de « droit commun ».

L'article 244 de l'annexe II au CGI précise que la livraison à soi-même est déclarée sur la déclaration CA3 selon les modalités de droit commun, note étant prise qu'il convient d'insérer, dans le cadre « correspondance » de la CA3, une mention particulière se référant à la déclaration n° 940 précédemment déposée.

## Précisions sur le fait générateur

Le fait générateur de l'opération de LASM est déterminant :

- c'est lui qui constitue le point de départ du délai imparti pour le versement de TVA sur la LASM ;  
- c'est en principe le taux en vigueur à la date de ce fait générateur qui va s'appliquer à l'opération. Ainsi, par exemple, la loi de Finances pour 2020, qui a baissé le taux de certaines opérations locatives sociales, s'applique aux opérations dont le fait générateur est intervenu à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019. Compte tenu des fréquents changements de taux ces dernières années, cette question est déterminante.

L'article 269 du CGI précise que pour les livraisons à soi-même d'immeubles neufs, le fait générateur se produit « au



© DR

*moment où le dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire est exigé* » (DAACT).

Attention : la loi ne fait pas référence à la date du dépôt de la DAACT, mais à la date où ce dépôt « est exigé ». Or, comme en pratique la DAACT est souvent déposée tardivement par rapport à l'achèvement « physique » de la construction, cette distinction est importante.

Le bulletin officiel des impôts (BOI-TVA-IMM-10-20-20) apporte les précisions suivantes à cet égard : « *L'achèvement s'entend du dépôt de la déclaration (DAACT), qui est réputé intervenir lorsque l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective du bâtiment selon sa destination* ». Il ajoute que « *quand bien même le redevable viendrait à manquer à ses obligations déclaratives à cet égard, le fait générateur de la livraison à soi-même est réputé néanmoins intervenir dès lors que sont réunies les circonstances de fait qui rendent exigible la déclaration d'achèvement* » et « *de fait, les travaux doivent être réputés*

La définition de la date d'achèvement de la construction constitue le fait générateur de la LASM.

*achevés si la construction est complètement exécutée sur tous les points relevant du permis de construire, si elle est conforme avec les prescriptions de celui-ci et respecte la destination qui y est énoncée* ».

Les organismes doivent donc définir le critère le plus fiable pour identifier cette date (réception des travaux ou autres critères) qui, en pratique, ne doit pas être postérieure à la mise en location. ●

(1) Concernant le détail des règles de taux (5,5 % ou 10 % pour des logements sociaux en fonction du financement de l'opération), lire l'article paru dans Actualités Habitat n° 1114 du 15 janvier 2020.

**Thèmes :** LASM, constructions neuves.

**Contact :** Pascale Loiseaux, responsable du pôle fiscalité, Direction juridique et fiscale, USH. Tél. : 01 40 75 78 60 Mél. : ush-djef@union-habitat.org

# À SITUATION INÉDITE, SOLUTION EXCEPTIONNELLE



Leader en solutions digitales de gestion  
de copropriétés

**BAILLEURS SOCIAUX, DÉCOUVREZ UN LOGICIEL  
EN LIGNE AVEC SON TEMPS :**

- Assemblée générale **à distance**
- **Vote en ligne**
- **Espace de collaboration en ligne,**  
entre le gestionnaire et le Conseil Syndical



## RENDEZ-VOUS

le 24 septembre 2020  
sur [www.seitra.com/blog](http://www.seitra.com/blog)  
pour participer au  
prochain webinaire dédié  
aux bailleurs sociaux.



Solutions digitales de gestion pour les professionnels de l'immobilier



[www.seitra.com](http://www.seitra.com)



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



Une rénovation  
thermique  
à lancer en gardant  
vos logements  
abordables ?

On est là  
pour vous aider

#AvosCôtés

Nous investissons pour une relance durable de l'habitat. Pour le secteur HLM, nous aidons à la reprise des chantiers grâce à une nouvelle enveloppe de prêts de haut de bilan dédiée. Nous accélérons dès aujourd'hui le calendrier de distribution de titres participatifs et élargissons en 2021 la base des bénéficiaires, avec une enveloppe supplémentaire. Avec des financements européens, nous accompagnons la construction de logements neufs et performants. Avec notre filiale CDC Habitat, nous soutenons la construction, avec la commande de 40 000 VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Contactez-nous.

**L'intérêt général a choisi sa banque**

[banquedesterritoires.fr](http://banquedesterritoires.fr)



@BanqueDesTerr