

Actualités

Habitat

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT

N° 1130 | 30 septembre 2020



LES HLM, ACTEURS DE LA RELANCE

JOURNÉE NATIONALE DES HLM
PARIS, 15 SEPTEMBRE 2020

Action Cœur de ville Trois questions à Rollon Mouchet-Blaisot | **Le Mouvement** Lancement du site grand public Hlm-info.fr | **Maîtrise d'ouvrage** Enquête de la FNOPH sur les besoins en rénovation

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.laporteuverteamoinstdedechets.com !

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

C'est le choix responsable.

intratone



FABRICATION
française

VIGIK



LOI
HANDICAP

Pour le retour d'un État stratège

La journée nationale des Hlm, organisée le 15 septembre par l'USH, a permis de nous retrouver et d'échanger sur l'actualité. Je veux remercier celles et ceux qui étaient présents, ainsi que nos partenaires qui nous ont soutenus dans l'organisation de cet événement.

Cette journée nous a aussi permis de dresser collectivement un bilan de la période écoulée. Elle nous a rappelé l'importance de nous réunir pour porter un discours commun. Mais elle a surtout été l'occasion de tracer des perspectives pour l'avenir et de pointer les défis qui attendent les Hlm dès demain : développer une stratégie bas-carbone pour nos logements, soutenir le renouvellement urbain, accompagner l'accès ou le retour à l'emploi, imaginer des logements évolutifs en lien avec les besoins de leurs occupants.

La ministre du Logement Emmanuelle Wargon était parmi nous pour porter la parole gouvernementale. Elle a rappelé les engagements pris par l'État dans le cadre du Plan de relance ; nous

avons salué ces mesures même si elles restent insuffisantes. Nous attendions au moins un soutien à la production neuve et, plus généralement, une plus grande reconnaissance de la plus-value sociale des organismes.

Il est clair que les annonces concernant Action Logement, si elles ne sont pas démenties dans les faits, laissent craindre que la question du logement ne soit encore pilotée uniquement sous l'angle budgétaire, sans perspective, sans attention à la question qui nous préoccupe : loger les ménages modestes.

La crise a révélé des attentes fortes, de toute part, vis-à-vis de notre secteur. Les demandeurs de logement social sont de plus en plus nombreux sur les listes d'attente. Toute la filière du bâtiment compte sur nous pour soutenir l'emploi, via la réhabilitation et la production. Les organismes Hlm peuvent répondre à ces demandes s'ils ont la garantie d'un soutien clair de la part de l'État quant aux mesures réglementaires et financières indispensables pour porter nos ambitions. Il y a urgence. ●



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

Les attaques contre Action Logement laissent craindre que la question du logement ne soit encore pilotée que sous l'angle budgétaire.



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:** Francine Albert. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62 avenue. **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:** © M.Farhat, C.Picci/Groupe des Chalets. **Photo de la couverture:** M.Farhat. **Publicité:** pages 5, 7, 9, 11, 21, 27, 28 et 33. **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

- Logement d'abord : une rallonge de 34 M€ et un nouvel AMI
- Nominations
- 20 M€ de plus pour les associations de proximité
- Une ordonnance pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne
- En bref
- Ursula Van der Leyen veut impulser « un nouveau Bauhaus européen »
- Ville & Banlieue demande 2 Md€ de plus pour l'Anru
- Étude : la ségrégation résidentielle en forte baisse dans le parc hlm
- Cour des comptes : recentrer les dispositifs sur la réalité ultramarine
- Rénovation et urbanisme : pour un changement de culture et d'échelle

12 TERRITOIRES

- Trois questions à R. Mouchet-Blaisot : Action cœur de ville, « les bailleurs sociaux portent les deux-tiers des opérations d'habitat »

14 LE DOSSIER

- La rentrée politique des Hlm, acteurs de la relance
- Les Trophées de l'innovation Hlm : un souffle d'optimisme
- Financement du logement social : les banques européennes à la rescousse

- Renouvellement urbain : « Tout ce qu'on pourrait faire avec 2 milliards de plus... »

- Lutte contre le réchauffement climatique: le carbone, véritable changement de paradigme

26 EXPRESS

- Collecte de masques usagés (Vosgelis)
- Grand jeu du centenaire (Actis)
- Les Tutos de Léa et Tom (Valloire Habitat)
- Gagarine : une histoire en images (OPH d'Ivry-sur-Seine)

29 LE MOUVEMENT

- Hlm-Info.fr : tout savoir sur le logement social
- La relance par les territoires

30 DIRECT HLM

- Les stratégies, initiatives et projets des organismes : nominations, en bref, Dynacité, OPH 65

32 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Déconstruction-réemploi de 220 logements (Habitat 17)
- Trois organismes lauréats des Trophées de la construction (Groupe des Chalets, Grenoble Habitat, Le Toit Vosgien)
- En bref
- Enquête : quels besoins pour les rénovations des parcs des OPH ?

34 DROIT ET FISCALITÉ

- Les SCCV et SCI, des outils au service de la coopération public-privé - Question/Réponse



Comment lui dire adieu... Peu avant la démolition de leur immeuble, les anciens locataires ont accroché des messages d'adieu, témoignages de leur attachement au quartier Pierre Loti, à Aytré, près de La Rochelle. Cette déconstruction des bâtiments, réalisée par **Habitat 17**, a démarré à la fin août pour une durée de 7 semaines (voir article p. 32). ●

Nominations

Caisse des dépôts



© Bdt

Olivier Sichel a été nommé, le 17 septembre, directeur général délégué de la Caisse des dépôts. En charge de la Banque des territoires, des participations stratégiques et de la transformation numérique du groupe, il est notamment responsable de la mise en application du Plan de relance pour l'habitat.

FAS



© FAS

Le conseil d'administration de la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) a élu le 17 septembre **Pascal Brice** comme nouveau président. Il succède à Louis Gallois, président depuis 2012. Fonctionnaire et ancien

diplomate, Pascal Brice a été directeur général de l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) de 2012 à 2018. Il est conseiller municipal de la ville de Malakoff (92).

Ville & Banlieue



© J.Jacquel/Ville de Chenôve

Thierry Falconnet, maire (PS) de Chenôve, vice-président de Dijon Métropole en charge du renouvellement urbain, des transports et des mobilités, a été élu président de l'association

des maires Ville & Banlieue de France, le 16 septembre, lors de son AG (voir aussi page 8). Il remplace Marc Vuilleumot, ancien maire de La Seyne-sur-Mer (83), qui demeure membre de droit. Catherine Arenou, maire (Divers droite) de Chanteloup-les-Vignes, reste première vice-présidente.



© groupe SMA

Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment jusqu'en juin, a succédé le 1^{er} septembre à Didier Ridoret à la présidence de la mutuelle d'assurance SMABTP.

« Le retour à un niveau d'activité d'avant-Covid sera long à revenir. Notre rôle va donc être de poursuivre le travail initié pendant le confinement à travers la mise en place des mesures d'accompagnement tout en préparant l'avenir post-Covid », a-t-il déclaré lors de la passation de présidence. ●

Logement d'abord

UNE RALLONGE DE 34 M€ ET UN NOUVEL AMI

À l'occasion du 3^e anniversaire du Plan Logement d'abord, le 10 septembre, Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, a annoncé une enveloppe supplémentaire en 2021 de 34 M€ pour ce dispositif et lancé un 2^e appel à manifestation d'intérêt (AMI), afin d'accélérer sa mise en œuvre dans 10 nouveaux territoires. Les candidats peuvent déposer leur dossier jusqu'au 11 décembre 2020 auprès de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), pour une décision attendue en janvier 2021. Une enveloppe financière de 4 M€ en 2021 sera répartie entre les territoires retenus, pour financer des actions d'ingénierie, d'accompagnement au changement, d'observa-

tion sociale, de suivi et d'évaluation de la communication. 23 territoires avaient déjà été sélectionnés dans le cadre d'un 1^{er} AMI, en mars 2018.

Par ailleurs, le forfait journalier des pensions de famille sera revalorisé de 16 à 18 € par personne, pour une dépense annuelle de 17 M€ pour l'État, à partir du 1^{er} janvier 2021. Une instruction du 21 août 2020, relative aux orientations pour le secteur Accueil, hébergement et insertion pour 2020 et 2021, fixe à 2 000 l'objectif d'ouverture de nouvelles places en pension de famille et précise que 1 263 ont été ouvertes en 2019, sur un objectif initial de 2 300.

À partir de 2021, 5 M€ supplémentaires par an seront alloués à l'intermédiation locative pour permettre aux

personnes précaires d'accéder au logement privé. 8 850 nouvelles places doivent être créées d'ici la fin de l'année, selon l'instruction du 21 août 2020.

Enfin, 150 équivalents temps plein supplémentaires seront recrutés au sein des Services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO), pour un budget de 8 M€ en plus par an, afin d'intensifier l'accompagnement social vers le logement.

Dans un communiqué, l'Unafop s'est réjouie de ces annonces, mais déplore qu'« une plus grande reconnaissance de l'utilité sociale des résidences sociales » ne soit pas à l'ordre du jour, alors que 30 000 personnes sorties de la rue ou de l'hébergement d'urgence y ont trouvé un logement depuis 2017. ● D.V.

Solidarité

20 M€ DE PLUS POUR LES ASSOCIATIONS DE PROXIMITÉ

Dans le cadre de la crise sanitaire, la ministre chargée de la Ville, Nadia Hai, a annoncé le 10 septembre une rallonge budgétaire de 20 M€ pour soutenir les associations de proximité. Cette enveloppe, déléguée aux préfets, est disponible dès maintenant. La priorité ira aux actions conduites en faveur des femmes d'ici la fin de l'année 2020 ou au premier semestre 2021.

L'enveloppe est mobilisée à travers le fonds d'urgence Quartiers Solidaires, destiné aux associations qui œuvrent dans les domaines suivants : l'éducation et la lutte contre la fracture numérique afin de garantir la continuité éducative dans les quartiers prioritaires et de renforcer l'accès au numérique des jeunes ; la santé et l'aide alimentaire pour faciliter l'accès aux soins et

accompagner les actions de prévention-santé ; l'insertion professionnelle pour soutenir la formation et l'emploi, notamment en faveur des plus jeunes et des femmes ; la culture pour renforcer le lien social.

Plus de 20 000 actions portées par des associations sont financées chaque année par le ministère de la Ville. Elles ont à nouveau répondu pré-

sentes cet été avec l'opération « Quartiers d'été » qui, selon le ministère, a permis à plus de 500 000 jeunes de participer à des activités culturelles, sportives et éducatives dans leur quartier. ● D.V.



© D. Valente - MCTRICT

🗣️ **Nadia Hai** déclare vouloir « soutenir tous les acteurs qui rendent la solidarité concrète sur le terrain ».

Économie collaborative
Traçabilité des matériaux
Règlementation environnementale

Bienvenue dans un monde qui se construit autrement.

Votre environnement de travail et votre métier évoluent, vos risques aussi. SMABTP s'engage chaque jour à vos côtés, en créant de nouvelles solutions d'assurance, pour mieux vous protéger.

Notre métier : assurer le vôtre.

www.groupe-sma.fr

SMABTP — Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics.
Société d'assurance mutuelle à cotisations variables, entreprise régie par le Code des assurances
RCS PARIS 775 684 764 — 8 rue Louis Armand — CS 71201 — 75738 PARIS CEDEX 15



SMABTP
BÂTIR L'AVENIR AVEC ASSURANCE

**1^{er} assureur
de la construction**

En bref

Prêts CDC. Pour que les 30 Md€ d'épargne réglementée servent la relance, le gouvernement a donné, le 10 septembre, son accord à la CDC pour faire évoluer les conditions des prêts qui lui sont liés. Ils pourront financer des projets prioritaires de collectivités dans le cadre de la transition écologique et énergétique, la santé, le tourisme, les transports propres, la production d'énergies renouvelables ou encore de rénovation énergétique des bâtiments publics.

France urbaine. Catherine Vautrin, représentant France urbaine le 14 septembre lors d'une visioconférence organisée par Emmanuelle Wargon, a déclaré : « *Il est étonnant qu'aucune disposition significative n'ait été annoncée par l'exécutif concernant le soutien à la filière du logement neuf et au secteur Hlm, alors que l'Anru avait été citée par le Premier ministre, dans son discours d'investiture devant le Parlement, comme un levier de relance sociale* », a souligné la présidente du Grand Reims. L'abondement des crédits de l'Anru lui semble « *indispensable* » car « *les surcoûts en sortie de crise sanitaire ont renchéri les programmations, sollicitant davantage la trésorerie des organismes Hlm et collectivités locales* ». ●

© P.Faure/FAP

Police de l'insalubrité

UNE ORDONNANCE POUR AMÉLIORER ET RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



L'ordonnance du 16 septembre 2020, relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, prise sur le fondement de l'article 198 de la loi ÉLAN habilitant le gouvernement à prendre des mesures pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne, simplifie la police de l'habitat indigne.

Le texte, dont les mesures seront applicables au 1^{er} janvier 2021, crée une police unique d'intervention sur la sécurité et la salubrité des immeubles qui rem-

place une dizaine de procédures existantes relevant de plusieurs Codes (santé publique, construction et habitation). Elle clarifie la répartition des rôles entre le maire et le préfet pour déclencher la procédure en fonction du fait générateur : les préfets pour les dangers sur la santé des personnes ; les maires et les présidents d'EPCI sur la sécurité des personnes. Elle fixe l'obligation, pour « toute personne, de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance » et qui auraient trait à des situations d'habitat indigne.

● Attendue depuis longtemps, l'ordonnance du 16 septembre, applicable au 1^{er} janvier 2021, simplifie l'action publique en matière d'habitat insalubre.

L'ordonnance simplifie et harmonise le déroulé procédural, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité jusqu'à son exécution, qu'il s'agisse d'une procédure engagée par le préfet, le maire ou le président d'EPCI. Elle va également plus loin dans les prérogatives d'intervention du maire en cas de danger imminent. Les dispositions pénales sont renforcées dans le cadre de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les mesures prescrites par l'autorité publique.

Enfin, l'ordonnance favorise le transfert des pouvoirs de police entre le maire et le président de l'EPCI en prévoyant que celui-ci ne pourra pas, sauf exception, renoncer à exercer les pouvoirs de police transférés par les maires des communes membres. Elle facilite également le cadre des délégations de pouvoirs des préfets aux présidents d'EPCI. ● F.A.

État de l'Union

URSULA VAN DER LEYEN VEUT IMPULSER « UN NOUVEAU BAUHAUS EUROPÉEN »

© E. Ansoffe/EU



● Ursula Van der Leyen souhaiterait faire émerger un nouveau style architectural écodurable « à la manière de ce que fut le Bauhaus ». ●

Dans son discours sur l'état de l'Union, prononcé le 16 septembre devant le Parlement européen, Ursula Van der Leyen, présidente de la Commission européenne, a dessiné les contours d'« une Union pleine de vitalité dans un monde d'une grande vitalité ». S'appuyant sur le Pacte vert européen pour mener cette transformation, elle propose en particulier de porter l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre à « au moins 55 % pour 2030 », au lieu des 40 % initialement prévus. La législation européenne sur le climat et l'énergie sera révisée d'ici l'été 2021 afin d'être adaptée à cet objectif.

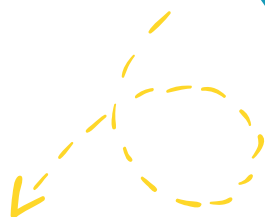
Par ailleurs, évoquant « les bâtiments dans lesquels nous vivons et travaillons » qui doivent devenir « plus économes, moins coûteux et plus durables », la présidente a réaffirmé son souhait

que l'outil NextGenerationEU – dont 37 % seront consacrés au Pacte vert – « déclenche une vague de rénovation européenne et fasse de notre Union un leader de l'économie circulaire ». Au-delà d'un projet environnemental ou économique, elle propose « un nouveau projet culturel pour l'Europe », avec la création d'« un nouveau Bauhaus européen », en référence au courant artistique écos au début du XX^e siècle en Allemagne, concernant notamment l'architecture et le design. Ursula Van der Leyen le voit comme « un espace de co-création dans lequel les architectes, les artistes, les étudiants, les ingénieurs, les designers travaillent ensemble pour créer cet objectif », afin de « donner à notre changement systémique sa propre esthétique, pour combiner style et durabilité ». ● D.V.

BAILLEURS, DÉCOUVREZ COMMENT ANIMER VOTRE PARC LOCATIF GRÂCE AU DIGITAL !

LIVRE BLANC

- ✓ UN DÉCRYPTAGE DES BESOINS LOCATAIRES
- ✓ DES CAS PRATIQUES & TÉMOIGNAGES D'ACTEURS MAJEURS
- ✓ 10 SOLUTIONS INNOVANTES "CLÉ EN MAIN"
- ✓ DES CONSEILS POUR PILOTER VOTRE TRANSFORMATION DIGITALE



Téléchargez le livre blanc sur :
<https://livreblanc.smiile.com>



Ils nous font confiance :



Politique de la ville

VILLE & BANLIEUE DEMANDE 2 MD€ DE PLUS POUR L'ANRU

« Nous relayons la demande de l'USH d'abonder les crédits de renouvellement urbain à la hauteur des besoins des territoires concernés, soit 2 Md€ ventilés sur le parc Hlm (rénovation et production de logements sociaux), le parc privé, les équipements et les espaces publics », a déclaré le nouveau président de l'association des maires Ville & Banlieue de France, Thierry Falconnet, (voir page 4), à l'issue de l'assemblée générale qui se tenait le 16 septembre à l'Hôtel de ville de Paris.

Le nouveau conseil d'administration a établi une feuille de route 2020-2026, composée d'une quarantaine de propositions. Il

faudrait notamment que l'Anru soit « plus agile, plus fluide, plus réactive » dans l'instruction des projets de renouvellement urbain, inscrire une clause de revoyure dans tous les PRU, ou encore consacrer 15 % des crédits du plan de relance dédiés à la transition écologique aux 859 communes de la politique de la ville.

Ville & Banlieue veut également porter la création d'une Cour d'Équité Territoriale. Proposée dans le rapport Borloo de 2018 et par 15 parlementaires de Seine-Saint-Denis la même année, cette institution serait chargée de vérifier les moyens mis en œuvre pour rééquilibrer les politiques urbaines.



© J.-P. Baldassari

Cinq propositions portent sur la sécurité et la tranquillité publique. Sujet qui préoccupe les habitants des quartiers, au point où « ils ne m'ont parlé que de ça », rapporte Thierry Falconnet en visite samedi matin dans le quartier du Mail de Chenôve, ville du Grand Dijon dont il est maire depuis 2015. « Ce ne sont pas les gens les plus aisés qui nous interpellent », témoigne Hélène Geoffroy, maire de Vaulx-en-Velin, vice-présidente de Ville & Banlieue et ex-secrétaire d'État char-

Les Tours Candilis à Marseille, un des plus grands programmes Anru, réhabilités par Erilia.

gée de la politique de la ville. « Nous ne sommes pas opposés à ce que la police remonte les filières de trafic de stupéfiants, mais il faut trois ans pour y parvenir. En attendant, il faut empêcher les trafiquants d'installer leurs chaises dans nos quartiers, pour recevoir des consommateurs qui n'habitent pas forcément là ». ● V.L.

Étude

LA SÉGRÉGATION RÉSIDENNELLE EN FORTE BAISSÉ DANS LE PARC HLM

En 25 ans, l'indice de ségrégation résidentielle des ménages locataires du parc Hlm a baissé de 11 points, passant de 61 % à 50 % en moyenne. Un constat présenté dans une note de France Stratégie⁽¹⁾, qui étudie l'évolution du phénomène entre 1990 et 2015, à partir des données du recensement, dans les 55 unités urbaines de plus de 100 000 habitants de France métropolitaine. « Ségrégation résidentielle » étant définie comme l'inégale répartition de l'habitat des populations dans l'espace urbain, en fonction de leur catégorie sociale ou de leur origine.

Pour les auteurs de l'étude, « cette baisse notable du niveau de ségrégation du parc Hlm est le résultat d'une action délibérée de construction dans des quartiers où il était peu développé, de diversification des statuts d'occupation dans les quartiers où il était prédominant, et parfois d'opérations de démolition ». De plus, le parc Hlm est aujourd'hui réparti de manière plus homogène, alors qu'il était concentré, en 1990, dans un nombre limité de quartiers. Cette évolution a eu lieu alors que la part des ménages vivant en Hlm dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants est restée stable, autour de 21 % (15 % pour la France entière). À noter que malgré l'adoption de la loi SRU en 2000, l'indice de ségrégation du parc Hlm avait davantage baissé entre 1990 et 1999 qu'entre 2000 et 2010.

Suivant le même mouvement, l'indice de concentration - qui mesure la tendance des membres d'un même groupe social à vivre dans les quartiers où ils sont nombreux - a connu une baisse de 7 points en moyenne sur la période. En 1990, 52 % des ménages locataires Hlm vivaient dans les quartiers où ils étaient majoritaires parmi l'ensemble des ménages, contre 41 % en 2015. Toutefois, entre 1990 et 2015, la part d'ouvriers et d'employés âgés de 25-54 ans logeant en Hlm est passée de 29,5 % à 33,4 %, en particulier dans les unités urbaines les plus peuplées. Pour les populations immigrées de la même tranche d'âge, cette proportion augmente de 30,5 % à 36,7 %. Une tendance encore plus forte pour les populations d'origine extra-européenne, avec une hausse de 37,7 % à 42,9 %.

Le niveau de ségrégation résidentielle des locataires du parc social, des locataires du parc privé et des propriétaires a diminué à la même vitesse, les trois parcs étant aujourd'hui plus mélangés qu'ils ne l'étaient en 1990. ● D.V.

(1) « Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France ? », France Stratégie, Note d'analyse n° 92, juin 2020.

● Selon France Stratégie, le parc Hlm est aujourd'hui réparti de manière plus homogène au sein des communes et des agglomérations.



© C. Camus

VOTRE OPÉRATEUR DE **BATIMENTS CONNECTÉS** ET DE **LOGEMENTS SOCIAUX INNOVANTS**



PLATEFORME DE SUPERVISION pour les bâtiments

Bilan chaufferie
Maintenance prédictive
Suivi des consommations
Aide à la gestion des exploitants



GESTIONNAIRE D'ÉNERGIE pour les logements

Thermostat auto-programmable
Compteur d'énergie
Coupure des éclairages & des veilles
Accompagnement des locataires



Découvrez
toutes nos solutions
dédiées
bailleurs sociaux

OGGA™
Le bon usage de l'énergie

6 ANNÉES DE COLLABORATION AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

GrandLyon Habitat • Immobilière Rhône-Alpes • Batigère • Alliade Habitat • Fondation Aralis • Les Résidences Yvelines Essonne • Finistère Habitat

En bref

SNE. Les évolutions prévues du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) sont différées. La DHUP a informé l'USH de « difficultés importantes rencontrées avec la maîtrise d'œuvre du SNE ». Aucun calendrier n'a pour l'instant été communiqué.

Inégalités. « Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports ». C'est le titre du Focus 203 publié le 15 septembre par l'Insee, sur la base de données datant de 2017. Cette année-là, « les dépenses de logement sont celles qui différencient le plus nettement les ménages selon leur niveau de vie, devant les dépenses d'alimentation, de transport, de loisirs et culture, et de restauration et hôtels », observe l'Insee. Depuis 40 ans, la part des dépenses de logement s'accroît selon le niveau de vie et la catégorie socioprofessionnelle. A contrario, les écarts des dépenses d'alimentation à domicile tendent à converger.

Impact social du sport. L'Agence nationale du sport, Paris 2024, le Comité national olympique et sportif français et le Comité paralympique et sportif français lancent un appel à projets « Impact 2024 », doté de 1,5 M€, visant à soutenir les projets innovants utilisant le sport comme outil d'impact social. Il s'adresse aux clubs sportifs, associations, collectivités. Les projets devront être portés en groupement et s'inscrire dans l'un des champs d'intervention suivant : santé et bien-être, réussite éducative, inclusion, solidarité et égalité, développement durable. L'appel à projets sera clos le 15 octobre 2020.

CLCV et Action Logement. « La trésorerie abondante et récurrente d'Action Logement aiguise les appétits de l'État qui décide de ponctionner d'un milliard d'euros cette institution pour renflouer son budget », s'insurge le 16 septembre la CLCV dans un communiqué. Elle propose que ce milliard soit fléché sur « une aide à la pierre significative de 100 000 euros par logement, permettant ainsi de réaliser 10 000 logements à loyers très sociaux », et accessible aux ESH, OPH et Coop. Elle propose que la gestion paritaire MEDEF-organisations syndicales s'élargisse aux instances des organisations nationales de locataires.

Mécénat en QPV. Dans le contexte de crise sanitaire, Action Logement et l'association NQT (Nos quartiers ont des talents) ont renouvelé, le 23 septembre, leur partenariat en faveur de l'accompagnement des jeunes diplômés issus des QPV ou de milieux sociaux défavorisés, dans leur accès au logement et leur insertion professionnelle. Cette convention s'inscrit dans une logique de promotion de l'égalité des chances. ●

Cour des comptes

RECENTRER LES DISPOSITIFS SUR LA RÉALITÉ ULTRAMARINE

La Cour des comptes a publié, le 17 septembre, un rapport sur le logement dans les départements et les régions d'Outre-mer (DROM), un an après le lancement du second Plan logement outre-mer (PLOM). Elle appelle à repenser les dispositifs d'intervention dont dispose la puissance publique et à les recentrer sur la réalité des situations locales et des besoins des populations. Les DROM font en effet face à des contraintes spécifiques : un foncier constructible rare et cher du fait de leur géographie, des coûts de construction supérieurs à ceux de la métropole et des évolutions démographiques « rapides et hétérogènes » qui rendent difficile l'exercice de planification.

Dans ce contexte, et « en dépit des efforts déployés ces dernières années », la Cour observe que les acteurs privés et publics ne parviennent pas à répondre à la demande, notamment de logements locatifs sociaux et très sociaux, ni à améliorer les conditions de logement. Le parc est composé de 775 000 logements, pour un peu plus de 2 millions d'habitants, dont 155 000 logements sociaux gérés par 19 organismes de logement social (13 SEM, 5 SA-Hlm et une société coopérative). L'État devrait, selon la Cour, inciter au regroupement des organismes de logement social « là où ils n'atteignent manifestement pas la taille nécessaire à une gestion équilibrée » et, au contraire, susciter la création d'autres opérateurs « là où la

demande excède clairement les capacités de production de logements », comme à Mayotte et en Guyane. La Cour voit d'un bon œil l'entrée de CDC Habitat au capital de sept SEM immobilières d'Outre-mer.

14 recommandations

Elle formule 14 recommandations, parmi lesquelles celle de donner systématiquement priorité au logement locatif très social dans la politique d'agrément des opérations et de donner aux entreprises du BTP une meilleure visibilité à moyen terme de la programmation des bailleurs. La Cour suggère également de fiabiliser davantage les estimations des besoins en logement en paramétrant mieux les hypothèses d'évolution démographique et de flux migratoires, mais aussi en intégrant les données relatives à l'habitat informel et insalubre.

Elle propose d'adapter les logements, dès la phase de construction ou lors de leur réhabilitation, au vieillissement et à la dépendance des populations. Et d'adapter aussi la réglementation et les normes de construction aux réalités des Outre-mer. La Cour suggère, par ailleurs, d'encourager la mutualisation des achats de matériaux de construction au profit des professionnels du BTP et des bailleurs sociaux, par l'intermédiaire des observatoires des prix, des marges et des revenus. Elle serait enfin favorable à la création de ZAD et d'observatoires locaux du foncier. ● V.L.

© V. Liquez, 2018



☞ La Cour des comptes recommande de mieux mesurer la réalité de l'habitat informel pour estimer les besoins en logements de la population. Ici : quartier spontané près de Saint-Laurent-du-Maroni, en Guyane.

Rénovation et urbanisme

POUR UN CHANGEMENT DE CULTURE ET D'ÉCHELLE

© Ministère de la Transition écologique



« **L**e moment est venu ! Celui de faire de la rénovation environnementale de nos bâtiments l'un des leviers majeurs de la relance économique et sociale qu'il nous faut ensemble mener à grande échelle ». Ce cri du cœur, Philippe Pelletier, président du Plan bâtiment durable (PBD), et Frank Hovorka, président de la RICS⁽¹⁾ en France, le poussent dans leur rapport *Renouveau urbain et Rénovation environnementale des bâtiments*, remis à Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, le 21 septembre.

Pour eux, l'enjeu est désormais, « par une rupture de notre culture immobilière comme de nos habitudes » de « dépasser la seule préoccupation thermique et même énergétique » pour viser une « rénovation écologique ou environnementale, emportant d'un même mouvement énergie et carbone, santé et bien-être, habitat et mobilité, biodiversité et lutte contre l'étalement urbain, adaptation aux nouveaux usages et résilience des bâtiments ».

Prônant « un renouveau environnemental des centralités

Le rapport Pelletier-Hovorka s'appuie sur les 1 600 réponses à un questionnaire en ligne, des contributions écrites et des auditions.

urbaines », d'une ampleur comparable à la rénovation urbaine conduite ces 15 dernières années, ils formulent 4 propositions :

- appréhender l'espace urbain dans son ensemble, pour passer du bâtiment à l'échelle de l'îlot ou du quartier ;
- libérer l'usage et la destination des lieux, et lever les règles, spécialement d'urbanisme, « qui entravent au lieu d'inciter » ;
- mettre à disposition des outils et incitations « qui emportent la décision de faire » ;
- accroître les compétences et les outils digitaux, en dotant la filière de méthodes inspirées de l'industrie. ● D.V.

(1) RICS : organisation professionnelle de référence en matière de normes professionnelles dans les secteurs de l'immobilier, de la construction, des infrastructures et de l'urbanisme.

intratone

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

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

RENDEZ-VOUS SUR [INTRATONE.FR](https://www.intratone.fr)

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

FABRICATION française VIGIK

TROIS QUESTIONS À R. MOUCHET-BLAISOT

Action cœur de ville : « Les bailleurs sociaux portent les deux-tiers des opérations d’habitat »

La 3^e rencontre nationale Action cœur de ville s’est déroulée le 8 septembre, à la Cité de l’architecture et du patrimoine, à Paris, sur le thème “Relance et résilience”. À cette occasion, la ministre de la Cohésion des territoires, Jacqueline Gourault, et les opérateurs publics partenaires financiers (CDC, Anah, Action Logement) ont présenté un point d’étape du programme. Quelques jours plus tard, le 15 septembre, lors de la journée “Les Hlm acteurs de la relance”, Jean-Louis Dumont, président de l’USH, a exprimé, son « regret » que l’intervention des organismes Hlm dans le programme ait été « oubliée ». Rencontre avec Rollon Mouchel-Blaisot, préfet, directeur du programme national Action Cœur de ville, qui revient sur leur rôle déterminant et sur les enjeux de cette politique nationale.

ment dans le cadre du programme pour soutenir l’amélioration de l’offre d’habitat à destination des salariés. Ces financements s’adressent aussi aux propriétaires privés, mais les bailleurs sociaux ont été très actifs dès 2018 : ils portent les deux tiers des opérations d’habitat aidées par Action Logement (et près de 8 logements sur 10 car leurs opérations sont de taille plus importante que celles des particuliers).

Leur rôle a été déterminant pour initier l’axe habitat des projets de revitalisation portés par les collectivités et rendre visible la mise en œuvre du programme dans les territoires. Les premières livraisons de logements rénovés grâce au programme sont sorties rapidement et les chantiers ont pu reprendre ce printemps.

Il est à cet égard remarquable qu’Action Logement se soit ainsi déployé fortement vers les villes moyennes ; c’est une avancée majeure du programme, très appréciée des collectivités locales.

Actualités Habitat : Quels sont les principaux enjeux du programme Action cœur de ville ?

Rollon Mouchel-Blaisot : Le programme national Action cœur de ville (ACV) est un plan global de soutien au développement des villes moyennes, en faisant le choix de revitaliser en priorité les cœurs de ville qu’on avait négligés depuis trop d’années. Nos centres-villes se sont en effet vidés de leurs habitants à cause de l’étalement urbain, de leurs commerces de proximité, sans compter les nombreux services publics ou équipements culturels implantés tristement en périphérie. C’est à ce modèle économiquement, socialement et écologiquement insoutenable qu’Action cœur de ville s’attaque résolument.

Concrètement, notre objectif est de (re)mettre plus d’habitants, de commerces, de services et d’activités en ville, d’arrêter l’étalement urbain qui isole et de stopper une périphérie commerciale anarchique. Pour cela, il nous faut donc offrir des logements de qualité, rénovés ou neufs, pour toutes les générations et les catégories sociales, quand on sait qu’il y a 400 000 logements vacants dans les villes « moyennes » ACV...

Comment les organismes de logement social interviennent-ils ?

Les organismes de logement social contribuent aux projets des collectivités grâce aux financements inédits mis en place par Action Loge-

Comment le rôle des bailleurs sociaux pourrait-il être renforcé ?

Il faudrait puiser parmi les multiples compétences présentes au sein du Mouvement Hlm pour accompagner les projets des collectivités, notamment pour développer des parcours d’accession sociale sécurisée dans les logements du centre-ville, en ancien ou dans le neuf. Les organismes de logement social peuvent intervenir avec de multiples rôles : en tant qu’aménageurs pour traiter le recyclage d’ilots urbains, en promotion immobilière sociale, via un organisme de foncier solidaire pour mettre à disposition des baux réels solidaires sanctuarisant l’aide des collectivités, en gestionnaires de logements... Leur implication auprès des collectivités en complément des investisseurs privés et des EPL est déterminante pour accompagner, sur une longue période, les renversements de tendance que vise Action cœur de ville. C’est en les associant aux projets de revitalisation de l’habitat à toutes leurs échelles (depuis le partenariat local et le comité régional, jusqu’à la direction nationale du programme) que la mobilisation collective pourra trouver des solutions adaptées à chaque territoire. À cet

Chiffres clés

- Action cœur de ville, c’est :
- 5 Md€ de budget sur 2018-2022, dont 1,5 Md€ déjà engagés
- 222 villes moyennes concernées
- 1 200 opérations financées dont 575 par Action Logement dans 160 villes, soit 6 600 logements remis à court terme sur le marché pour un montant cumulé de 364 M€ (au 1^{er} juillet 2020)
- 174 opérations de revitalisation du territoire (ORT) signés par 146 villes, 200 autres prévues d’ici la fin de l’année 2020. ●

Un tiers des jeunes actifs des grandes villes aspirent à habiter dans des villes moyennes.



égard, l'USH est partenaire officiel du programme national ACV et nous apporte un concours précieux.

Le programme Action cœur de ville, prévu pour une durée de cinq ans, est dans sa 3^e année. Certaines difficultés ont-elles émergé ?

Aujourd'hui, les opérations d'habitat matures bien identifiées par les collectivités ont déjà été engagées, ou sont en passe de l'être. Celles qui restent devant nous sont plus compliquées et nécessitent de mobiliser conjointement les dispositifs des autres financeurs du programme (l'Anah et la Banque des Territoires), en complément des aides d'Action Logement. En particulier, il faut être capable d'intervenir sur des situations fréquentes en centres anciens de mixité des usages et fonctions : par exemple, un atelier en fond de cour, un commerce désaffecté sur rue commandant l'accès à un logement, un accès unique par porche à plusieurs immeubles... Il s'agit aussi de se mettre en capacité de « s'attaquer » à des îlots anciens dégradés. Or, les dispositifs de financement qui permettraient de combler les déficits d'aménagement sont encore à valider et il est nécessaire de mieux roder la complémentarité des aides déjà existantes. Du fait de leur savoir-faire, les organismes de logement social, notamment sur le traitement d'îlots, mais aussi sur la performance énergétique de leurs opérations, seront d'une grande aide pour accélérer ce programme. Mais ils ne pourront le faire que si les financements sont aisément mobilisables. Les organismes sont clairement engagés dans la relance économique avec une capacité à garantir une performance énergétique élevée (que cela soit dans le neuf ou en réhabilitation).

Je signale à cet égard la parution du Guide de la reconquête des îlots anciens dégradés, élaboré par la DHUP pour Action cœur de ville ; c'est une contribution remarquable pour tous les élus et opérateurs concernés.



Rollon Michel-Blaisot,
directeur du
programme national
Action cœur de ville.

© A. Février

Observez-vous un attrait accru des habitants des grandes villes pour les villes moyennes depuis la crise sanitaire et quel impact ce phénomène pourrait-il avoir sur le programme ?

Le programme national Action cœur de ville a contribué à mettre la lumière sur ces villes préfectorales et sous-préfectorales qui étaient les grandes oubliées des politiques publiques. Ce sont des villes, souvent industrielles ou touristiques, avec un trésor patrimonial, qui assument un rôle irremplaçable de centralité pour tout leur territoire. Il était aussi précurseur pour le défi sociétal de la revitalisation des cœurs de ville, que plus personne ne peut ignorer aujourd'hui. Nous commençons, grâce à Action cœur de ville, à enregistrer des premiers renversements de tendance positifs, que la crise sanitaire amplifie. En effet, on se rend compte maintenant qu'on peut bien vivre et travailler dans une ville moyenne, à taille humaine, résiliente, naturelle, animée, avec des prix de logements de qualité très accessibles. Un sondage « Villes de France » réalisé par l'Ifop avec le soutien de l'ANCT et de la CDC, présenté par Jérôme Fourquet lors de la Rencontre nationale ACV, a confirmé l'aspiration de nos concitoyens à vivre dans une ville moyenne. Un indice très intéressant parmi beaucoup d'autres : un tiers des jeunes actifs habitant dans des grandes villes y aspirent également, soit un potentiel de 400 000 personnes. Ils pourront s'y loger plus facilement, avoir une meilleure qualité de vie tout en ayant accès à la capitale et aux grandes métropoles, disposer du très haut débit, télétravailler ou mener leurs activités dans ces nouveaux lieux plébiscités (Fab Lab, manufactures de proximité, tiers-lieux, etc.).

Un autre indicateur le confirme, c'est le 1^{er} Baromètre de l'immobilier des villes moyennes ACV construit avec le Conseil supé-

rieur du notariat. Les chiffres 2019 indiquaient une augmentation de 10 % des transactions par rapport à 2018, avec une vraie dynamique observée dans 148 villes. Et cela, c'était avant la crise. La 2^e édition, sur les données 2020, sortira au printemps 2021. Ce baromètre sera produit chaque année, ce qui nous permettra de suivre les évolutions. Nous sommes en train d'assister à un changement de paradigme sur l'aménagement du territoire.

Le Plan d'action de la Caisse des dépôts prévoit un investissement de 300 M€ pour restructurer 6 000 petits commerces en centres-villes dégradés via l'intervention d'une centaine de foncières. Comment les logements situés au-dessus de ces commerces pourraient-ils en bénéficier ?

Vous avez raison, tout est lié. On ne peut pas rénover en profondeur un immeuble sans s'occuper des étages supérieurs. Leur accès depuis l'extérieur est d'ailleurs souvent impossible car c'était généralement le logement des commerçants via un escalier interne.

Ces foncières, qui existent déjà dans le programme national ACV mais que le Plan de relance amplifie, vont permettre, à partir de la restructuration d'un nombre considérable de cellules commerciales, de soutenir un projet plus global porté par les collectivités de requalification de ces bâtiments et de l'espace public. Ces opérations permettront notamment, lorsque c'est techniquement possible, de créer un accès indépendant du magasin aux étages supérieurs et, ainsi, de renforcer l'offre de logements. La durée et la complexité de ces opérations, « à tiroir », justifient l'intervention massive de ces foncières pour lesquelles le savoir-faire et les moyens de la CDC/Banque des Territoires sont un atout décisif. ●





LA RENTRÉE POLITIQUE DES HLM, ACTEURS DE LA RELANCE

Le Mouvement Hlm s'est réuni le 15 septembre, à Paris, pour une journée sur le thème «*Les Hlm, acteurs de la relance*». Ce temps politique n'a évidemment pas remplacé le congrès qui devait se tenir à Bordeaux les 22, 23 et 24 septembre et qui est reporté à l'année prochaine. Mais au-delà du plaisir de se revoir «*en famille*», les orateurs et participants ont pu passer des messages au gouvernement sur leur capacité à répondre présents à la relance. Ils ont fait un accueil courtois à la ministre chargée du Logement Emmanuelle Wargon, qui s'est déclarée ouverte au dialogue et montrée inflexible sur bon nombre d'échéances.

Dossier réalisé par la rédaction - Reportage photographique : M. Farhat

«**V**ous trouverez en moi une ministre fondamentalement convaincue de la place centrale des organismes Hlm dans le bon fonctionnement de notre pays et de notre société, et de ce qu'ils apportent et peuvent encore apporter pour répondre aux importants défis que nous devons relever.» La journée du 15 septembre 2020, organisée par l'USH à La Défense sur le thème «*Les Hlm, acteurs de la relance*», s'est achevée par ces chaleureuses paroles d'Emmanuelle Wargon.

Auparavant, la ministre du Logement avait réagi avec moins d'enthousiasme à plusieurs propositions et revendications du Mouvement Hlm, largement étayées durant les quatre tables rondes qui ont ponctué l'événement.

La journée avait commencé, à l'invitation de Jean-Louis Dumont, par un hommage aux personnels des organismes Hlm mobilisés durant le confinement, via une vidéo illustrant la continuité de leurs interventions, mais aussi l'innovation déployée au service des locataires. «*On nous aime, et on nous aime encore plus depuis la pandémie*», a plaisanté Muriel Boulmier, présidente de l'URHLM Nouvelle-Aquitaine. «*Nos agents de terrain font partie des premières lignes*», a souligné Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coop'Hlm. La ministre chargée du Logement a reconnu, et remercié, les personnels mobilisés et leur «*admirable*» engagement.

En une semaine, il a fallu «*passer de la sidération à l'efficacité pour assurer notre mis-*

sion sociale», s'est souvenue Valérie Fournier, présidente de la Fédération des ESH, soulignant combien «*la vieille dame Hlm a été agile*». «*Agilité n'était pas un mot nécessairement associé à des structures comme les nôtres*», a relevé Yannick Borde, président de Procvivis. «*Capitalisons sur ces moments-là, de grande proximité entre locataires et bailleurs*», suggère-t-il. «*Nous devons avoir confiance dans notre capacité à surmonter les difficultés qui se présentent*», souligne Marcel Rogemont, président de la Fédération des OPH, qui en attend une «*reconnaissance*» des pouvoirs publics. Dès lors «*comment construit-on le monde d'après-Covid?*», interroge Denis Rambaud, président de la FNAR, également administrateur de M2A Habitat, OPH de l'agglomération de Mulhouse où «*dans plusieurs quartiers, durant le confinement, les derniers services en place étaient ceux des organismes Hlm*», a-t-il témoigné.

Les Hlm dans le monde d'après

Le post-Covid, Marcel Rogemont le voit avec des politiques du logement plus décentralisées, portées notamment par la promulgation en 2021 de la loi 3D. Ce texte permettra de démontrer «*notre capacité à répondre à toutes les problématiques territoriales*», souligne Yannick Borde, en appelant les quatre familles Hlm à «*s'emparer*» ensemble des cœurs de ville pour proposer une offre collective pertinente. Sujet sensible pour Jean-Louis Dumont, qui avait constaté une semaine plus tôt, lors d'un point d'étape du programme national

Action cœur de ville (voir aussi pages 12-13), que l'habitat social était le grand « oublié » du bilan alors qu'il contribue à deux tiers de la construction de logements. « Comme s'ils en avaient honte », a amèrement regretté le président de l'USH. Et pourtant, le Mouvement Hlm joue un rôle de « cohésion territoriale », est convaincue Marie-Noëlle Lienemann, qui redoute pour sa part l'aggravation de la fracture sociale et territoriale.

Le monde souhaité d'après-Covid est, pour tous, un monde où évidemment on construit des logements, et notamment des logements sociaux. Que leur production soit absente du Plan de relance « surprend » Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, d'autant plus que la période de confinement avait montré l'impact dramatique « du surpeuplement, du logement indigne, du logement trop cher », rappelle-t-il. Intervenant également depuis la salle, Romain Biessy, président du Conseil social de l'USH, appelle quant à lui à « bien construire », comprenez : en limitant les commandes en VEFA. Il s'inquiète en effet de leur « surcroissance » et appelle les organismes Hlm à conserver leurs compétences de maîtres d'ouvrage pour maîtriser le partenariat et pas seulement en se contentant d'établir une charte sur les prix. André Yché, président du directoire de CDC Habitat, souhaiterait quant à lui que, dans le monde d'après-Covid, « le capitalisme ne se résume pas à un capitalisme financier », et que la capacité à attirer des financements sur les marchés soit mise au service du logement abordable.

Attributions, regroupements, SRU... les calendriers sont tenaces

Sur un plan plus pragmatique, la journée du 15 a été l'occasion pour le Mouvement Hlm d'obtenir des précisions sur les calendriers des réformes engagées.



« Vous avez été au rendez-vous au plus fort de la crise, en assurant la continuité des missions de service public, en mettant en place de nouvelles organisations de travail, en renforçant l'accompagnement social, en faisant preuve de souplesse et de discernement dans le traitement des situations difficiles. L'engagement des équipes a été admirable. Je tiens à vous en remercier sincèrement. »

Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement

La ministre entend ainsi maintenir les délais de mise en œuvre de la réforme des attributions à l'automne 2021, estimant que « la dynamique est enclenchée sur la cotation et la gestion en flux » et qu'il faut « tenir le cap ». Jean-Louis Dumont lui proposait au contraire de « poser le stylo » pour « revoir le processus » au vu des « nombreux problèmes qui nous remontent des territoires, des élus et des organismes » confrontés à un travail « colossal ». Par ailleurs, « nous ne pouvons plus accepter d'être mis en cause car nous logerions trop de personnes pauvres, ou trop de retraités, ou pas assez de salariés intermédiaires... alors qu'en fait, ces attributions sont le fruit de multiples couches d'obligations et de complexité administrative que l'État a déployées ».

Même logique pour les regroupements : « Je ne décalerai pas l'échéance » fixée par la loi ÉLAN au 1^{er} janvier 2021, a tranché la ministre, car « toute détente se traduirait par une période d'incertitude plus longue qui ne permettrait pas aux bailleurs de se concentrer sur leurs missions et la programmation de leurs investissements ». Le ministère a agréé 14 sociétés de coordination, regroupant 82 organismes, et estime que près de la moitié des bailleurs ont finalisé leur projet ou le feront prochainement.

Le calendrier SRU est également maintenu. En cette période de bilan triennal, E.Wargon a affirmé que les échéances de fin d'année « seront tenues » pour la prise des arrêtés de carence et qu'elle a demandé aux préfets de « faire preuve de fermeté en cas de non-respect des obligations, et de prendre les sanctions adaptées ».

De même, la réforme des APL en temps réel, entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2021. La ministre a dit comprendre les « inquiétudes » sur ce que la réforme impliquera dans la relation bailleur-locataire, mais elle tient à son « effet protecteur en temps de crise ».

Concernant le PTZ, dont le dispositif actuel arrive à échéance fin 2021, « il sera prolongé, et dans ce cadre, nous devons voir qui aider en priorité, et comment améliorer l'effet de levier en période de taux bas ».

Enfin, les rumeurs selon lesquelles les montants unitaires de RLS ne seraient pas ajustés aux conséquences du report de la contemporanéisation des APL, et feraient peser un prélèvement de 100 M€ de RLS supplémentaire cette année, seraient infondées. « Je peux vous assurer que l'État tiendra les engagements pris dans le pacte conclu avec le Mouvement Hlm en 2019, s'agissant notamment de la RLS », a déclaré la ministre.

Plan de relance : premiers financements dès fin 2020

« Les Hlm, acteurs de la relance », thème de la journée, cela ne fait pas de doute. Le slogan fait consensus. Ce qui divise en revanche, c'est bien le contenu du plan. Le Mouvement Hlm propose un plan de relance sur trois ans, qui permettrait la préservation de 600 000 emplois dans le secteur du bâtiment, la construction de plus de 330 000 logements et la réhabilitation de 500 000 autres. Pour le mener à bien, il faudrait un effort de l'État : TVA réduite pour tous les investissements, 60 000 logements PLAI par abondement de crédits de l'État au Fnapp, soutien à l'accession sociale... Jean-Louis Dumont a énuméré les propositions phares de l'ouvrage *Pour être utiles ensemble*, rédigées suite à la grande concertation lancée au printemps au sein du Mouvement Hlm.

Rien de tout cela dans le Plan de relance du gouvernement, dont le volet logement social a été détaillé par Emmanuelle Wargon. Il prévoit 500 M€ de subventions pour les opérations de rénovation énergétique et de structuration lourde du parc social, pour la période 2021-2022. Cette enveloppe doit permettre la réalisation de 40 000 rénovations supplémentaires, s'ajoutant aux 125 000 du pacte d'investissement. Pour atteindre cet objectif, « la Caisse des Dépôts augmentera en parallèle son enveloppe de prêts autant que nécessaire », a indiqué la ministre. Si les modalités ne sont pas encore définies, elle a invité les bailleurs à préparer « d'ores et déjà » leurs projets, insinuant que les premiers arrivés seront les premiers servis. Les premiers financements seraient en effet accordés dès la fin de cette année et « les lignes qui seront sous-consommées seront redéployées au profit de celles qui avancent bien et vite », a-t-elle prévenu.

Sur un plan qualitatif, elle souhaite que le Mouvement Hlm aille plus loin que l'éradication des logements les plus énergivores (étiquettes F et G) en 2027 en traitant, « avant

Standing Ovation. Après avoir prononcé son dernier discours en tant que président de l'USH, Jean-Louis Dumont a regagné la salle sous une pluie d'applaudissements lancés spontanément par des participants, debout. Lorsqu'Emmanuelle Wargon a pris ensuite la parole en tribune, elle a d'abord salué cet homme « *qui aura mené huit années fertiles, mouvementées et passionnantes* ». Bruno Arcadipane, le matin lui avait confié « *le plaisir et l'honneur de travailler avec toi et tes équipes* ». « *À celui ou celle qui me succédera, je souhaite le même enthousiasme, la même volonté d'unité qui ont été les miens durant ces huit dernières années* », a déclaré Jean-Louis Dumont. « *Je lui souhaite le même bonheur de savoir servir une cause juste, aux côtés de femmes et d'hommes, salariés et bénévoles, élus locaux et locataires, aux grandes qualités* ».



2023 », l'ensemble des logements ne respectant pas le seuil de performance énergétique introduit dans le décret décence (voir pages 24-25).

Le volet restructuration lourde du Plan de relance doit, selon elle, permettre la remise à niveau du parc menacé d'obsolescence et éviter à terme la démolition. « *Cette régénération du parc diminue considérablement le coût carbone comparé à la construction neuve, et s'inscrit donc dans un tournant bas-carbone dont je sais que vous portez également l'ambition* ».

Effectivement, « *le logement social entend prendre toute sa part pour relever le défi que constitue la neutralité carbone* », avait déclaré Jean-Louis Dumont. Les Hlm comptent s'appuyer sur l'aide de 500 M€ à la rénovation lourde du plan de relance, tout en sachant que cela ne suffira pas.

L'offre nouvelle, c'est hors Plan

Que le Plan de relance du gouvernement ait oublié la production neuve ne serait pas, à entendre Emmanuelle Wargon, le signe d'un désintérêt. « *J'ai reçu vos nombreuses contributions et je compte y travailler avec l'ensemble des acteurs dans les prochains jours* », a-t-elle promis. « *Je suis convaincue des besoins de création d'une offre nouvelle de logements à loyers ou prix maîtrisés, là où la demande n'est pas satisfaite* ».

Elle a répété qu'elle sera « *très vigilante à l'atteinte de l'objectif des 110 000 logements sociaux agréés que nous nous sommes fixés pour cette année* ». Elle a d'ailleurs mobilisé les préfets la semaine précédente pour rattraper les

retards. La ministre a en effet conscience que le dépôt et l'instruction des agréments ont été perturbés par le confinement. Mais elle dit entendre aussi, « *ici et là* », des bailleurs sociaux lui indiquer qu'ils ont des projets à déposer et que certaines régions pourraient même dépasser leurs objectifs. En conférence de presse, elle précise que ce sont les objectifs annuels en matière de PLAI qui pourraient être dépassés. Dès lors, « *soit on compensera ailleurs (sur un autre territoire qui n'aurait pas atteint ses objectifs PLAI), soit on dépassera l'objectif national* », a-t-elle affirmé.

La réforme des agréments pour 2021

Par ailleurs, « *j'aurai à cœur de faire aboutir dans l'année qui vient la réforme des agréments de logements sociaux et intermédiaires que vous demandez à raison* », a-t-elle promis. La programmation de logements sociaux au travers des agréments serait « *l'héritière d'un système jacobin qui a souvent montré ses limites* », selon Jean-Louis Dumont. Il suggère d'inscrire la programmation de logements « *dans une réelle démarche partenariale et de faire confiance aux territoires* ». L'idée étant que « *dans chaque région sous la responsabilité de l'État, les acteurs de terrain, élus et bailleurs sociaux doivent définir une programmation qui réponde aux enjeux locaux* ».

Devant la presse, Emmanuelle Wargon a avancé la perspective « *de passer d'un agrément opération par opération – ce qui est très long – à un système par opérateur, par acteur*

et par département, qui permettrait de donner une visibilité sur la programmation ».

À noter que la ministre s'est déclarée « *convaincue de l'intérêt du logement intermédiaire* » : « *C'est un produit complémentaire au logement social, et je ne crois pas qu'il lui fasse concurrence* ». Estimant que « *la période se prête à la mobilisation des investisseurs institutionnels* », elle étudiera les conditions pour mobiliser davantage les fonds en cette direction.

Action Logement : l'attaque de trop ?

Jean-Louis Dumont s'est naturellement ému d'avoir « *découvert par voie de presse* », la nouvelle « *attaque* » de Bercy envers la participation des employeurs à l'effort de construction. « *Ceux qui disent que l'on "pourra faire mieux avec moins" vous mentent Madame la Ministre* », a-t-il déclaré. « *Le paritarisme est un art subtil même s'il peut être difficile à cerner à certains, ceux qui ont l'habitude d'utiliser des solutions préfabriquées* », avait souligné Bruno Arcadipane, président d'Action Logement.

Emmanuelle Wargon a soutenu que « *le constat d'évolutions à apporter est largement partagé par les partenaires sociaux, à la fois sur la gouvernance et sur la recherche d'une plus grande efficacité des interventions* ». « *Le dialogue s'engagera sur la base de leurs propositions* », a-t-elle tenté de rassurer.

En conférence de presse, la ministre a assuré que le milliard qui serait pris à Action Logement dans le cadre du futur projet de loi



« Notre modèle a fait ses preuves. Pour l'écosystème du logement social, c'est l'assurance d'une ressource entière, totale, et complètement fléchée vers le logement. »

Bruno Arcadipane, président d'Action Logement

de Finances pour 2021 serait utilisé « pour abonder le budget du logement en général et les aides au logement ». Quant à la PEEC, « il n'y a pas de réforme de la PEEC dans les tuyaux, on attend que la discussion se noue avec les partenaires sociaux ».

« Tout comme le Livret A, la participation des employeurs à l'effort de construction est

un élément du modèle de financement du logement social », avait insisté Jean-Louis Dumont, exprimant également sa crainte de la mainmise grandissante de Bercy sur la Caisse des Dépôts. Selon lui, « la CDC est de moins en moins sous la protection du Parlement : les excédents annuels des fonds d'épargne sont systématiquement ponctionnés par Bercy. Au-

jourd'hui, on peut le comprendre, mais il ne faut pas que ce soit systématique ».

Le président de l'USH a eu un mot pour les organismes Hlm ultra-marins : « Vous faites partie intégrante du Mouvement Hlm et nous n'acceptons pas les attaques autour de la ligne budgétaire unique » (LBU). Là encore, « nous ne sommes pas dupes de la volonté affichée par certains d'organiser la sous-consommation des crédits disponibles pour mieux les capter ensuite ». ● V.L.

De gauche à droite, Olivier de Lagarde, journaliste ; Marcel Rogemont, président de la Fédération nationale des OPH ; Valérie Fournier, présidente de la Fédération des ESH ; Jean-Louis Dumont, président de l'USH ; Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coop'Hlm ; Yannick Borde, président de Procvivis-UESAP ; Denis Rambaud, président de la FNAR. ➡

Les Trophées de l'innovation Hlm

Un souffle d'optimisme

Munis de lunettes 3D, escortés de marionnettes géantes, harnachés d'outils de bricoleur, en jardinier avec un panier de champignons sous le bras, ou encore exhibant un lampadaire insolite... les douze finalistes des Trophées de l'innovation Hlm ont fait preuve d'inventivité pour présenter leur projet et adresser un signe positif dans ce contexte incertain.

Pour la quatrième édition, les règles du jeu sont maintenant connues de tous : que ce soit sur scène – avec un pitch en trois minutes chrono – ou dans la salle – par un vote SMS pour élire ses projets favoris... Le succès des Trophées ne se dément pas, preuve que, comme le déclare Emmanuelle Wargon, « l'innovation sociale et technique est dans votre ADN, et cela s'est encore vu avec les Trophées de l'innovation ». Pour 2020, ce sont ainsi 55 organismes qui ont candidaté⁽¹⁾, avec, comme chaque année, en tête des catégories (près de la moitié des dossiers) la catégorie "sociale".

Soutenus par des partenaires fidèles (Banque des Territoires, Caisse d'Épargne, Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, la Fondation Excellence SMA et l'AFpols) les Trophées de l'innovation Hlm valorisent et encouragent les initiatives innovantes des organismes Hlm sur l'ensemble du territoire.

Sont, cette année, vainqueurs de ce prix :

- I3F, dans la catégorie innovation architecturale bas-carbone, pour la reconversion des anciens garages Renault à Paris 11^e. L'objectif est de favoriser le recyclage des bâtiments et le réemploi





de matériaux pour créer la ville sur la ville, plutôt que la reconstruire, tout en garantissant une excellence environnementale ;

- **Seine-Saint-Denis Habitat, dans la catégorie sociale**, pour un outil de prévention incendie faisant appel à la réalité virtuelle après avoir modélisé son patrimoine pour être au plus près du vécu des locataires. (Notons que l'OPH se singularise puisqu'à son actif il est lauréat pour la deuxième année consécutive et faisait partie des finalistes en 2018) ;
- **Aquitanis, dans la catégorie innovation locale et économique**, pour son projet d'agriculture urbaine développé dans des caves condamnées d'un immeuble de son patrimoine où sont produits champignons, endives et micro-pousses ;
- **Tarn Habitat, dans la catégorie innovation managériale**, pour avoir imaginé et construit la régie technique de demain en mobilisant les équipes ;
- **CISN, prix coup de cœur**, pour la résidence Kenkiz, de terre et de vent, ouverte sur la nature, qui utilise les ressources naturelles du site dans le cadre d'une approche bioclimatique passive.

Cette quatrième édition incarne la diversité des idées et initiatives qui font avancer le secteur Hlm et plus largement la société, et comme le souligne le président de l'USH, « l'innovation est un souffle d'optimisme indispensable à la poursuite de nos missions ». ● **V.S.**

(1) Un hors-série d'Actualités Habitat présentant l'ensemble des initiatives sera publié prochainement.

1. Projet finaliste Toit et Joie - Poste Habitat : le logement social devient scène culturelle.
2. Projet lauréat Tarn Habitat : Hackathon régie 2020.
3. Projet lauréat Aquitanis : la Cave agricole.
4. Projet lauréat Seine-Saint-Denis Habitat : la réalité virtuelle au service de la prévention incendie.
5. Projet finaliste Office 64 de l'Habitat : une nouvelle offre de logements pour les seniors ; une grand-mère lit une lettre à sa petite fille pour lui parler de sa résidence.
6. Projet finaliste Habitat Marseille Provence : Recyclo'bus.

Europe Financement du logement social : les banques européennes à la rescousse

Des moyens financiers jamais atteints sont déployés en faveur du logement dans le cadre du Plan de relance européen, avec le Green Deal et le futur plan de rénovation thermique des bâtiments. Les bailleurs sociaux auront désormais plus facilement accès aux financements des banques européennes grâce à l'intermédiation de la Banque des Territoires, formalisée dans une nouvelle "alliance", portée sur les fonds baptismaux le 15 septembre.



« **N**ous avons un impératif de reconstruire vite nos économies et de construire mieux, une Europe plus verte, plus sociale et plus solidaire », témoigne Adina Revol, conseillère à la Commission européenne. « La pandémie nous oblige à nous concentrer sur l'essentiel », ajoute Sorcha Edwards, notamment « notre logement et notre environnement, le mal-logement et le manque de logement : tels doivent être nos fils rouges pour la relance ». La secrétaire générale de Housing Europe estime que le logement social « peut être au carrefour des deux objectifs social et environnemental au niveau européen ». Un propos approuvé par Laurent Ghékière, directeur des affaires européennes de l'USH : « Aujourd'hui, le logement social est vu comme un facteur d'investissement pour faire face à la crise, pour résoudre les problématiques climatiques

De gauche à droite, Sorcha Edwards, Tomás Bocěk, Marianne Laurent, Laurent Ghékière.

et surtout permettre de loger à la fois les sans-abri et les classes moyennes ». L'Europe va ainsi jouer un rôle de premier plan pour accompagner les États membres de l'Union. 40 Md€ seront injectés dans le plan France Relance de 100 Md€. Un effort d'investissement public sans précédent, de 1800 Md€, sera distribué sur la période 2020-2027 (lire encadré).

Simplifier l'accès des organismes aux financements

Entre le Plan de relance européen, le Green Deal et la vague de rénovations thermiques des bâtiments, qui sera annoncée par la Commission européenne le 14 octobre prochain, les organismes de logement social pourront bénéficier davantage des financements européens pour leurs investissements de long terme. Encore faut-il y parvenir sans se perdre dans la multiplicité des prêts déployés. Tel est l'objectif de l'alliance européenne pour le logement social durable et inclusif en France, lancée officiellement le 15 septembre par l'USH, la Banque des Territoires, la Banque européenne d'investissement (BEI) et la Banque de développement du Conseil de l'Europe (CEB). Elle concrétise une clause du Pacte d'investissement signé le 29 avril 2019 entre les acteurs du logement social et l'État, dans le cadre de la clause de revoyure.

Concrètement, cette alliance confère à la Caisse des dépôts (CDC), via la Banque des Territoires, un rôle d'intermédiation entre les deux banques européennes partenaires et les organismes de logement social français, garantissant à ces derniers un accès simple et équitable aux financements européens pour tous leurs projets d'investissements, quelles que soient leur taille et leur localisation territoriale. « L'idée est d'éviter aux organismes Hlm de devoir négocier directement avec les banques européennes pour obtenir ces prêts

Des prêts... mais aussi des subventions

La crise du logement, présente dans toute l'Union européenne, appelle à un effort d'investissement sans précédent, d'autant que la pandémie du Covid-19 a encore creusé les inégalités. « Nous sommes devant une situation économique exceptionnelle depuis 1929. L'Union européenne aura cette année une récession de 8,3% », témoigne Adina Revol, conseillère à la Commission européenne. La Commission y répond par un effort d'investissement public de 1 800 Md€ sur la période 2020-2027, fondé sur la transition écologique, qui se décomposent en 750 Md€ pour le plan de relance européen et 1 100 Md€ pour le budget pluriannuel de la Commission.

Au sein du plan de relance, l'outil "Facilité pour la reprise et la résilience" (RRF) est doté de 672,5 Md€, dont 360 Md€ de prêts et 312,5 Md€ de subventions sur lesquels 70 % devraient être engagés d'ici 2022. 40 Md€ sont attribués à la France, dans le cadre du Plan France Relance. L'outil "ReactEU 2021-2023" est quant à lui doté de 47,5 Md€, disponibles dès 2020 à travers les fonds structurels (FEDER et FSE) pour les territoires qui ont le plus souffert de la crise. Sur ce montant global, « l'enveloppe nationale pour la France sera connue au mois d'octobre », annonce Adina Revol.

complémentaires, résume Laurent Ghékière. *La Caisse des dépôts, via la Banque des Territoires, souscrira un prêt global auprès d'elles, qu'elle redistribuera en micro-prêts individuels complémentaires, en appoint de son prêt réglementé principal, avec un contrat unique*. Le montant de ce prêt complémentaire sera fixé en tenant compte du contenu du prêt réglementé principal, de la demande de l'organisme et des subventions obtenues.

Les financements de la BEI et de la CEB contribueront à la lutte contre le changement climatique mais également aux projets d'inclusion sociale et au soutien des populations fragiles, en application du Socle européen des droits sociaux de l'Union européenne et de la Charte sociale européenne révisée du Conseil de l'Europe.

Le mécanisme n'est pas vraiment nouveau

Les organismes de logement social français ont déjà accédé, par le passé, aux prêts des banques européennes, mais sans nécessairement le savoir. « *Nous faisons levier sur les ressources européennes de la BEI et de la Banque du Conseil de l'Europe depuis de nombreuses années* », rappelle Marianne Laurent, directrice des prêts à la Banque des Territoires de la CDC. Ce fut le cas, avec la BEI, dans le cadre des éco-prêts, pour le financement de réhabilitations thermiques des logements sociaux, ou encore pour renforcer les capacités d'investissement des organismes, avec les prêts de haut de bilan. Le Réseau Canopée a ainsi bénéficié d'un prêt direct de 107 M€, en janvier 2019, pour la construction de 1300 logements et la réhabilitation de 4200 logements, ainsi que Maison & Cités dans le cadre de la rénovation énergétique des logements dans les bassins miniers du Nord-Pas-de-Calais.

Au total, entre 2015 et 2019, la BEI a distribué 3 Md€ de prêts dans le logement social et intermédiaire, « *des prêts avec une maturité longue à des taux très favorables* », précise Ambroise Fayolle, son vice-président. Devenue "la Banque du Climat" en 2019, elle se fixe pour double objectif de porter de 25 à 50 % son portefeuille de prêts en lien avec le climat, avec un volume de prêts de 30 Md€ chaque année, et d'avoir des projets climatiques à hauteur d'1 trillion sur la décennie 2020-2030. « *Ce sont des engagements extrêmement ambitieux qui correspondent à la volonté politique européenne d'essayer de verdir le plus possible les politiques et les investissements européens* », souligne Ambroise Fayolle.

En France, la CEB, pour sa part, a contribué à des projets de CDC Habitat (notamment pour la création de places d'hébergement d'urgence). Elle finance pour 4 à 6 Md€ de projets par an sous forme de prêts dans une dizaine de secteurs dont le logement social, « *pour la construction ou la rénovation d'infrastructures sociales qui ciblent prioritairement les plus vulnérables* », explique Tomáš Boček, vice-gouverneur de la CEB.

Du point de vue opérationnel, l'identification des besoins en investissement et financements de long terme des bailleurs sociaux sera réalisée par l'USH. Une première enveloppe de 500 M€, qui pourra être renouvelée, a été engagée par la BEI début septembre, à destination des bailleurs sociaux, pour la construction de logements en complément des prêts Booster⁽¹⁾ de la Banque des Territoires. ● **D.V.**

(1) Déployé dans le cadre du Plan logement de la Banque des Territoires, en juillet 2018, le prêt Booster vise à soutenir les opérations de production neuve de logements sociaux, en complément des autres prêts (PLAI, PLUS, PLS), à hauteur de 15 000 € par logement.

intratone

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

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

RENDEZ-VOUS SUR INTRATONE.FR

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

FABRICATION française VIGIK STOP aux copies LOI HANDICAP

Renouvellement urbain

« Tout ce qu'on pourrait faire avec 2 milliards de plus... »

Abonder de 2 Md€ supplémentaires le budget de l'Anru est une des propositions phares du Mouvement Hlm et de ses partenaires, pour, à court terme, participer à la relance économique du pays et, à plus long terme, mieux loger les gens. Le gouvernement, pour le moment, fait la sourde oreille.

« **L**e Plan de relance n'aura pas de frontière et se déploiera dans les quartiers, notamment à travers les lignes consacrées à la rénovation des bâtiments des collectivités et des logements sociaux ». Cette déclaration d'Emmanuelle Wargon, en discours de clôture, était-elle une formulation polie pour signifier que les quartiers de la politique de la ville n'étaient pas oubliés du volet rénovation du Plan de relance et que, donc, la suggestion d'augmenter de 10 à 12 Md€ les capacités financières de l'Anru n'avait pas lieu d'être? D'autant que « les projets seront instruits par les services déconcentrés, avec une attention particulière pour ceux situés dans les QPV », avait ajouté la ministre chargée du Logement.



« Je ne vois pas de ligne directrice dans la position du gouvernement vis-à-vis de l'habitat. Une politique du logement ne peut pas être une succession de hold-up. »

Cédric Van Styvendael
maire de Villeurbanne

Eh bien non, le gouvernement distingue bien les projets du Plan de relance et les projets de renouvellement urbain. Et Emmanuelle Wargon a laissé entendre que la discussion autour de l'Anru était ouverte. « Il est aujourd'hui fait état de besoins supplémentaires, que ce soit pour les surcoûts ou de nouvelles opérations. J'entends cette demande et nous travaillons avec Nadia ⁽¹⁾ et les parties prenantes pour voir comment y répondre ». Toutefois, il ne faudrait pas que le temps de construire une réponse soit une période d'attentisme : « À l'appui de cette demande, il est essentiel que les projets signés avancent concrètement et physiquement en 2021-2022 compte-tenu des sommes importantes déjà attribuées », a alerté la ministre. Or, comme le souligne Olivier Klein, président de l'Anru : « le principal frein aux réhabilitations, c'est le temps du relogement », et pour reloger les locataires il faut construire du neuf.

Quoi qu'il en soit, l'Anru a, à ce jour, contractualisé 85% des projets des quartiers retenus dans le NPNRU, s'engageant sur plus de 10,2 Md€ en concours financiers qui engendreront au total plus de 34 Md€ d'investissement si on prend en compte tous les financeurs concernés (bailleurs sociaux et collectivités locales, principalement).

Requalifier les espaces publics

Gilles Artigues, vice-président de Saint-Étienne Métropole en charge de l'habitat, et proche de Jean-Louis Borloo, reconnaît que les 280 M€ d'investissements Anru dans six quartiers de la métropole stéphanoise – dont 82 M€ venant de l'Agence ⁽²⁾ – représentent une belle somme. « Mais s'il y avait une rallonge, nous aurions incontestablement de nouveaux beaux projets », ajoute-t-il. Il pense notamment à la requalification des espaces publics dans les quatre quartiers d'intérêt régional de l'agglomération.

Erica Bareight, maire de Saint-Denis de La Réunion, ville avec onze QPV, insiste pour que les rénovations et les reconstructions



« Les projets Anru doivent être ambitieux. J'apprécie la résilience, mais aujourd'hui, on ne peut plus réhabiliter un bâtiment sans ajouter des balcons aux fenêtres, ni restructurer un quartier sans envisager une maison de santé. »

Olivier Klein
président de l'Anru

Anru soient enfin adaptées aux zones tropicales, les constructions d'origine ayant été stupidement calquées sur celles de métropoles. Une prise en compte qui réduirait l'inconfort des logements et indirectement, insiste-t-elle, les violences intra-familiales. Les opérations de renouvellement urbain devraient également prendre en compte le vieillissement de la population, qui touche désormais de manière urgente La Réunion. Et pas seulement dans l'adaptation des logements : « Il y a trop peu d'établissements médico-sociaux dans nos quartiers », souligne l'élue.

Dépasser l'exercice scolaire du comité d'engagement parisien

« Si l'État veut prendre 1 milliard d'euros à Action Logement, qu'il les donne à l'Anru ! », plaisante Cédric Van Styvendael, maire de Villeurbanne depuis le 4 juillet. Mais pour cet élu bien connu du Mouvement Hlm (il a été directeur général de Villeurbanne Est Habitat devenue Est Métropole Habitat et président d'Housing Europe), l'enjeu est autant dans les montants de financement que dans la manière de les attribuer. « On gagnerait à avoir un État local, ou en tout cas un Anru qui

donne plus d'espace au local», estime-t-il. Il souhaiterait que « les services déconcentrés de l'État ne soient plus investis d'un dogme (NDLR: celui de la démolition) qui n'a, en plus, même plus cours à l'Anru ». Il propose alors de « dépasser l'exercice scolaire du comité d'engagement parisien pour engager les projets plus rapidement » et annonce que la Métropole de Lyon est partante.

Gilles Artigues voit deux autres grands enjeux pour la politique de la ville. Il propose de réviser la géographie des QPV telle que définie par la loi Lamy de 2014. « Il faudrait peut-être sortir de la méthode des carroyages (NDLR: qui permet de définir les QPV en fonction de la concentration des ménages à faibles revenus) qui défavorise les maires qui avaient mené une politique de peuplement de manière à ne pas concentrer les pauvres au même endroit ». Il dénonce « la tentation de

certains élus de ne pas respecter la répartition équilibrée de la production de logements sociaux édictée par le PLH et le Scot, au motif de créer de l'activité économique à tout prix ».

Le contrat de ville, projet social adossé au PRU

L'élus stéphanois rappelle également que la génération actuelle de contrats de ville, débutée en 2014, arrivera à échéance en 2022. Occasion selon lui de commencer à réfléchir à leur contenu pour en faire le « projet social » du « formidable outil de transformation des quartiers » que constituent les projets de renouvellement urbain.

Reste à espérer que ce ne soit pas un de ces « rendez-vous ratés » que Cédric Van Styvendael égraine avec regret. Le dernier en date étant le Plan de relance du gouvernement : « On avait l'occasion d'annoncer un dé-

veloppement du logement abordable et on se retrouve avec un Plan de relance qui fait l'impasse sur la production neuve ! », s'agace-t-il. Il aurait souhaité le dire à Nadia Hai qui devait être présente ce jour-là, mais qui n'est pas venue au rendez-vous. ● V.L.

(1) Nadia Hai, ministre en charge de la politique de la ville, grande absente de la table ronde « Le renouvellement urbain, un enjeu pour les nouveaux élus » à laquelle elle était invitée.

(2) Autres financeurs :

- bailleurs sociaux : 57,45 M€;
- Saint-Étienne Métropole : 37,5 M€;
- Communes : 39,35 M€;
- Anah : 18,41 M€;
- Région : 13,83 M€;
- Département : 6,9 M€;
- CDC : 338 766 € (hors prêts).

Vient De Paraître



Repères n° 68

Ce document, habituellement diffusé lors du Congrès Hlm, rejoint exceptionnellement cette année la collection « Repères ». Il présente les chiffres clés du logement social et Hlm en France. Au sommaire : le parc Hlm, les locataires et les demandeurs, les moyens financiers, les indices de référence et un glossaire des sigles mentionnés. Les principales sources d'information utilisées pour sa réalisation sont les Comptes du logement, l'Enquête nationale logement de l'Insee, le Répertoire du parc des logements sociaux du SDES, le Système national d'enregistrement de la demande (SNE), l'enquête sur l'Occupation du parc social, et les statistiques dressées par les Fédérations d'organismes Hlm et l'Union sociale pour l'habitat.

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

Lutte contre le réchauffement climatique **Le carbone, véritable changement de paradigme**

Très en avance sur le parc privé en matière de performance énergétique, les organismes de logement social ont de hautes ambitions pour affronter le défi climatique, et des propositions, détaillées dans le manifeste *Pour être utiles ensemble*. Plusieurs pistes émergent, pour modifier les pratiques de construire et de rénover, accompagner les organismes dans leur acculturation au bas-carbone, tout en embarquant les locataires.

Plus de 80 % du parc Hlm présente une performance énergétique de niveau D ou supérieure. Son amélioration est une préoccupation de longue date des organismes Hlm, qui possèdent une longueur d'avance sur le parc privé. Mieux, le parc social ne comprend "que" 7 % de passoires thermiques, contre 18,7 % dans le parc privé, comme en témoigne une étude publiée début septembre par le ministère de la Transition écologique⁽¹⁾. Une situation dont le Mouvement Hlm ne se satisfait pas pour autant. À raison de 125 000 rénovations énergétiques annuelles en moyenne, il se fixe pour objectif d'avoir rénové l'ensemble du parc classé E, F ou G d'ici 2027. Si elle concède, à l'issue de la Journée du 15 septembre, organisée par l'USH,



« Les logements qui ne seraient pas requalifiés, mis en ordre pour la grande bataille du climat, aujourd'hui, en 2021 ou en 2022... ce serait un danger humain. »

Jean-Louis Dumont
président de l'USH

que « *le parc social est globalement de meilleure qualité que le reste du parc immobilier* », la ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, demande encore aux bailleurs sociaux d'aller plus vite : « *Je souhaite que vous ayez traité, avant 2023, l'ensemble des logements ne respectant pas le seuil de performance énergétique que nous avons introduit dans le décret décence* », à savoir une consommation inférieure à 500 kWh/m².an.

Accélérer le rythme des rénovations

Comment atteindre l'objectif de réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en 2030 et, au-delà, celui de la neutralité carbone en 2050 ? Dans un message vidéo, Jean Jouzel, climatologue et Prix Nobel de la paix (avec le GIEC), rappelle les enjeux : « *Ce qui va se passer dans les prochaines décennies, c'est que les records de chaleur augmenteront deux à trois fois plus vite que les températures moyennes. Avec les îlots de chaleur urbains, il faut porter une grande attention à la question du confort d'été, ainsi qu'aux matériaux de construction, comme le bois ou les bétons à faible émission* ».

Pour relever ces défis, « *un changement considérable en matière de conception et de recours aux énergies décarbonées doit être mis en œuvre dans le secteur du bâtiment, en parallèle à un effort continu pour limiter les consommations d'énergie par une amélioration de la performance énergétique* », préconise le Mouvement Hlm dans son manifeste *Pour être utiles ensemble*. Un effort qui passe par une accélération du rythme des rénovations et de la performance des constructions, en introduisant l'analyse de l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Pas simple, pour Alain Grandjean, associé-fondateur de Carbone 4, président de la Fondation Nicolas Hulot et membre du Haut Conseil pour le climat. Selon lui, « *nous avons mis l'énergie en tête de gondole depuis dix ans et maintenant, c'est le carbone. Ce n'est pas tout à fait la même chose. Il y a un pas à franchir pour aider*



« Le projet de faire de la France un des pionniers du bas carbone, c'est un projet de société, de vie, d'entreprise, c'est un projet politique et c'est un projet d'ensemble. »

Alain Grandjean

président de la Fondation Nicolas Hulot, membre du Haut Conseil pour le climat

l'ensemble des acteurs et des opérateurs et transformer ces grandes idées en actes de décisions très concrets, selon l'endroit où on se trouve en France, le type de matériaux ou d'énergie ». C'est toute l'ambition de l'École bas-carbone du logement social (lire encadré), que vient de créer l'USH en partenariat avec Carbone 4 et l'Institut français pour la performance du bâtiment (IFPEB) : donner aux organismes de logement social les outils pour faire les bons choix.

Modifier les pratiques

Pour Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coop'Hlm, « *il ne s'agit pas juste d'adapter nos Hlm et d'améliorer la qualité thermique. Il faut s'engager collectivement vers une mutation de nos pratiques et de nos projets. Nous sommes devant une façon de produire et de rénover qui va être assez radicalement différente* ». « *Au-delà du bas-carbone, renchérit Valérie Fournier, présidente de la Fédération des ESH, nous avons une réflexion collective à mener sur la question du biosourcé, la question de construire en proximité et donc de créer de l'emploi au plus près de nos habitants* ».



📍 De gauche à droite, Olivier de Lagarde, Eric Lombard, Cédric Borel, Alain Grandjean et Marie-Noëlle Lienemann.

Et celle de concourir « à l'émergence de nouvelles filières industrielles, locales » ajoute Marie-Noëlle Lienemann. « Nous sommes des acteurs de la planification, de la reconquête, de la production verte ».

Reste la question des financements, que beaucoup jugent insuffisants pour répondre aux enjeux climatiques. Interrogé sur ce point, Éric Lombard, directeur général de la Caisse des dépôts (CDC), les qualifie pourtant d'« abondants ». Il rappelle les 2 Md€ investis par la CDC l'an passé dans la rénovation, la mise en place des prêts de haut de bilan dans les Plans logement 1 et 2, le lancement des prêts participatifs, abondés de 700 M€ cette année au lieu des 400 M€ prévus, et l'assouplissement des conditions d'accès aux éco-prêts.

Évoquant le Plan France Relance, qui prévoit 6,7 Md€ pour la rénovation énergétique des bâtiments, dont 500 M€ pour les réhabilitations lourdes des logements sociaux, Alain Grandjean estime « qu'il y a enfin une volonté de mettre des moyens » et considère qu'« un tabou est tombé » : « À ma connaissance, c'est la

première fois qu'un Plan de relance emploie le terme "investissement" ».

Améliorer la qualité de vie

Surtout, le Mouvement Hlm veut lutter contre « le cycle infernal » d'obsolescence des logements, qui entraîne vacance, obligation de démolition massive, étalement urbain... un cycle coûteux à la fois en termes économique mais aussi environnemental, notamment avec des émissions de gaz à effet de serre bien supérieures à celles d'une restructuration-réhabilitation. Face à cet enjeu, le Mouvement Hlm propose d'engager des plans "amélioration de la qualité de vie", incluant trois niveaux de réhabilitation possibles : les travaux de rénovation énergétique, une rénovation de l'obsolescence des équipements accompagnée d'une amélioration qualitative des logements répondant aux attentes des occupants, ou une réhabilitation globale du bâtiment, qui allonge sa durée de vie et diminue son empreinte carbone globale. Pour Marie-Noëlle Lienemann, « il faut que le financement de la réhabilitation globale

soit pensé à l'image du financement de la construction, et en particulier qu'une partie de ces travaux soient pensés comme de l'immobilisation et non des charges, comme c'est le cas aujourd'hui ». La sénatrice parisienne en appelle à la CDC pour « concevoir un modèle économique prenant en charge cette idée pour la deuxième vie des bâtiments ».

Partir du locataire

Autre enjeu, capital pour atteindre les économies d'énergie escomptées, accompagner les locataires vers la sobriété énergétique est un défi d'autant plus difficile que 34 % d'entre eux, dans le parc social, vivent sous le seuil de pauvreté. Cédric Borel, directeur de l'IFPEB, s'interroge sur « les moyens d'embarquer les locataires pour qu'ils deviennent acteurs CUBE que l'Institut a déjà créé dans les secteurs tertiaire puis éducatif, qui vise à équiper les occupants d'outils de mesure de leurs consommations et à organiser un challenge entre plusieurs bâtiments, financé par les certificats d'économie d'énergie. Un projet a été adressé en ce sens à la ministre de la Transition écologique. ● D.V.

(1) Lire Actualités Habitat n° 1129, 15 septembre 2020, p. 29.

Création de l'École bas-carbone du logement social

Partie intégrante de l'École de la maîtrise d'ouvrage sociale, l'École bas-carbone du logement social ambitionne de développer des outils d'aide à la décision et d'analyse pour les opérations bas-carbone des maîtres d'ouvrage Hlm. Elle permettra de croiser performance environnementale et maîtrise des coûts de construction, d'exploitation et d'usage et appuiera la montée en compétences des équipes de maîtrise d'ouvrage.

Un Observatoire sera créé pour réaliser un benchmark au niveau national des récentes opérations en logement social, ainsi qu'un outil d'analyse des matériaux pour croiser les indicateurs coût/carbone en fonction des différents matériaux.

Collecte de masques usagés

© Vosgelis



Devant le constat de milliers de masques jetés chaque jour dans la nature, véritable « catastrophe écologique », selon Fabrice Barbe, directeur général de Vosgelis, l'OPH s'est rapproché du Sicoval pour tester une collecte spécifique à Épinal. Selon le Syndicat intercommunal, les masques sont fréquemment jetés dans les bacs jaunes alors que leur place est dans les bacs verts, préalablement emballés. Une dizaine de bacs, installés le long du quai Barbier, seront vidés par le Sicoval et leur contenu incinéré, jusqu'à la mise en place d'une solution de recyclage. Une campagne de communication invitant les résidents à se rendre « aux bacs masqués », est organisée à titre de test. ●

GRAND JEU DU CENTENAIRE

C'est autour des thèmes « *Bâtir, Accompagner, Imaginer* », les mots clés du logo spécial 100 ans d'Actis, qu'un grand jeu était proposé cet été aux locataires qui devaient envoyer une photo ou un texte souvenir, lié à leur logement, leur cadre de vie. Pour les lots, l'organisme a misé sur l'économie locale avec des objets de la boutique « Ze Trott » à Grenoble et des coffrets cadeaux de l'entreprise

« Les Affranchis », implantée dans le quartier Mistral. Stéphane Duport-Rosand,

DG d'Actis, a procédé, le 14 septembre, à la remise des prix. ●



© Actis



Les Tutos de Léa et Tom

Apprendre à entretenir son logement, refaire sa décoration, connaître les bons gestes de sécurité, faire des économies, pratiquer du jardinage éco-responsable, etc. Les thématiques sont abordées sous forme de tutoriels élaborés par les équipes de proximité de Valloire Habitat. À découvrir sur la chaîne YouTube du groupe et sur l'espace personnel des clients sur le site Internet www.valloire-habitat.com. ●

© OPH IVRY



Gagarine : une histoire en images

C'est le titre d'une exposition photos à la médiathèque d'Ivry-sur-Seine (94) qui retrace l'histoire des habitants de la cité emblématique Gagarine de l'OPH d'Ivry-sur-Seine (inaugurée en 1963 par le célèbre cosmonaute russe), avant sa démolition. L'occasion de voir ou revoir des œuvres

de la photographe Marie-Pierre Dieterlé (certaines avaient été exposées sur les façades des immeubles) et de suivre son travail d'atelier mené à l'époque avec les habitants.

Une exposition proposée dans le cadre des Journées européennes du Patrimoine 2020. ●



CESSION D' ACTIONS DETENUES PAR LA COMMUNE D'ANTIBES, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS ET LA COMMUNE DE VALLAURIS AU CAPITAL DE LA SOCIETE SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET DES POTENTIELS ACQUEREURS DE TOUT OU PARTIE DES ACTIONS MISES EN VENTE

La société Sophia Antipolis Habitat (SAH) est une société d'économie mixte agréée qui agit dans le domaine du logement social. Son capital social, fixé à 396.840,79 €, est détenu à :

- 55,30 %, pour la Commune d'ANTIBES ;
- 16,10 %, pour la CASA ;
- 11,40 % pour la Commune de VALLAURIS.

La SAH comptait, au 31 décembre 2019, 1.723 logements – et de l'ordre de 2.000 à l'issue des opérations de construction en cours à l'horizon 2022 –, et plusieurs locaux commerciaux.

Au 31 décembre 2019, les capitaux propres figurant au bilan de la SAH (subventions d'équipement expressément comprises) atteignaient 69.085.592,84 €, étant précisé que l'actif immobilisé total (incorporel, corporel et financier), y était valorisé en valeur nette comptable à 161.617.145,28 € et que les dettes auprès des organismes de crédit y atteignaient 105.728.612,31 €.

En outre, les derniers comptes annuels au 31 décembre 2019 ont dégagé, quote-part de subventions virées au compte de résultat de 1.421.015,08 € déduite, une marge brute d'autofinancement, à caractère a priori récurrent, de 3.784.659,97 €, après dotations aux amortissements et provisions de 4.278.874,06 € et résultat net comptable de 926.800,99 €.

Ces éléments précisés,

la LOI n° 2018-1021 dite ELAN, impose que, à compter du 1^{er} janvier 2021, tout organisme opérant dans le secteur de l'habitation à loyer modéré qui gère moins de 12.000 logements sociaux doit appartenir à un « Groupe d'organismes de logement social » dépassant ce seuil.

Afin de satisfaire à cette obligation, la CASA, la Ville d'Antibes et la Ville de Vallauris ont décidé, en optant pour une filialisation, de mettre en œuvre une solution optimisée totalement transparente afin de permettre d'atteindre les objectifs qu'elles se sont fixés

La procédure de consultation a pour finalité de parvenir à la **cession d'actions détenues dans la SAH à un nouveau « Groupe d'organismes de logement social » appelé à devenir majoritaire.** Cette cession sera accompagnée de Statuts mis à jour négociés et d'un pacte d'associés entre le cessionnaire, attributaire final, et les trois Collectivités.



Cette solution d'une cession d'actions, après consultation ouverte et transparente à un ou plusieurs bailleurs sociaux, apparaît en effet la plus pertinente afin de concilier tout à la fois garantie d'une réalisation de la politique du logement de qualité et juste valorisation du patrimoine.

Les trois Collectivités souhaitent ainsi que, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, les fruits de la cession puissent entre autres contribuer :

- d'une part à la construction de logements sociaux ou à l'achat de foncier le permettant ;
- et d'autre part à favoriser l'accès social à la propriété, qui constitue un axe majeur de la politique de la CASA en matière de logement.

Cet engagement sera formalisé par un **pacte pour le logement social** que les trois Collectivités contractualiseront avec le ou les acquéreurs, futur « opérateur », pour une durée a priori d'au moins 10 ans, prévoyant notamment les financements publics pour les projets de logements sociaux que l'« opérateur » proposera sur leur territoire, sous forme de garanties d'emprunts et de subventions, en contrepartie d'actions à réaliser par le ou les acquéreurs.

Il portera ainsi plus particulièrement sur :

- la réalisation d'acquisitions foncières ou immobilières ainsi que la construction de nouveaux logements sociaux. Ces nouvelles constructions devront s'inscrire dans une démarche de développement durable ;
- la réalisation des acquisitions foncières ou immobilières et de la construction de nouveaux logements à l'accès social et encadrée à la propriété. Ces nouvelles constructions devront également s'inscrire dans une démarche de développement durable ;
- la rénovation - notamment dans le domaine énergétique - le parc immobilier existant.

Bien qu'aucune disposition ne l'impose, la CASA, la Ville d'ANTIBES et la Ville de VALLAURIS, dans le souci qui les anime de susciter la meilleure proposition en assurant la plus grande transparence, ont décidé d'organiser une consultation pour mettre en concurrence les différentes propositions. Cette procédure permet à tout acquéreur potentiel de tout ou partie des actions de la SAH de se manifester. Une phase de libre négociation sera ensuite engagée avec un ou plusieurs soumissionnaires jusqu'à la remise d'une proposition finale négociée.

Pour des questions pratiques, cette procédure est organisée par la Ville d'ANTIBES, actionnaire majoritaire de la SAH.

Pièces de la consultation et point de contact

Le dossier de consultation relatif à cette opération est disponible sur le profil dématérialisé des échanges de la Ville d'ANTIBES au lien suivant : <https://www.e-marches06.fr> ou <https://www.marches-securises.fr>

Pour tout renseignement et précision, le point de contact est le suivant : DGA Ressources et Prospective – à l'attention de l'Adjoint au DGA Ressources et Prospective – Monsieur Guillaume BLAIS – Tél. : 04.92.90.52.89 – courriel : guillaume.blais@ville-antibes.fr

Date limite de réception des offres initiales :

28 octobre 2020 à 17h00

Communication digitale

HLM-INFO.FR : TOUT SAVOIR SUR LE LOGEMENT SOCIAL

« **A** lors que le logement est un sujet de préoccupation et de discussion pour 55% de nos concitoyens, il n'existait pas de site rassemblant l'ensemble des informations nécessaires sur le logement social pour le grand public. Il était temps », constate Jean-Louis Dumont, président de l'USH.

C'est désormais chose faite avec le nouveau site d'information Hlm-info.fr, lancé par l'Union sociale pour l'habitat, destiné aux demandeurs et aux locataires, avec notamment les éléments sur les démarches, les droits, et le fonctionnement du logement social.



« Suis-je éligible ? Quels sont mes droits et devoirs en tant que locataire ? Puis-je acheter un logement social ? »... Autant de questions qui trouvent leur réponse dans les huit rubriques du site. À noter, un simulateur d'éligibilité et de nombreux contacts utiles, définis en fonction de la localisation géographique de l'internaute.

Hlm-info.fr vient compléter l'offre numérique de l'Union sociale pour l'habitat, avec le site institutionnel (www.union-habitat.org), et Bienvéo.fr, qui met en visibilité les offres de logements disponibles. ●

Associations régionales Hlm

LA RELANCE PAR LES TERRITOIRES

P arallèlement aux propositions de relance de l'USH, les Associations régionales se mobilisent et formulent des propositions avec leurs partenaires locaux.

Les organismes normands engagent 2,3 Md€...

L'Union pour l'Habitat Social de Normandie a communiqué à la presse, le 15 septembre, les ambitions des 50 organismes Hlm normands pour participer à la relance dans cette région qui compte 310 000 logements sociaux dans

lesquels résident 550 000 personnes, soit un normand sur six. L'UHSN annonce 2,3 Md€ d'investissements, pour trois ans, « sous réserve qu'aucune disposition défavorable envers le Mouvement Hlm et ses financements ne soit prise dans ces prochaines années », précise-t-elle. 55 % sera consacrée à la rénovation énergétique des bâtiments et à l'entretien, 43 % à la construction neuve et 2 % à la démolition. Entre 2020 et 2022, plus de 400 opérations de réhabilitation seraient en effet réalisées avec l'objectif d'atteindre

10 000 logements labellisés Bâtiment basse consommation (BBC) en 2022. Par ailleurs, 135 constructions neuves devraient démarrer avant la fin de l'année. « Nous avons fait en sorte que les études soient rapides afin de redonner du travail aux entreprises », indique Valérie Mespoulhès, présidente de l'UHSN et directrice de Caen la Mer Habitat, qui rappelle à cette occasion qu'« à chaque crise, nous sommes une valeur refuge dans le bâtiment ».

Durant le confinement, un travail avec les professionnels de la filière construction avait permis une reprise coordonnée de l'activité du BTP, tant sur le calendrier que sur le respect des bonnes pratiques. Si bien que sur 95 % des chantiers suspendus en mars, 60 % avaient repris au mois de mai et 100 % aujourd'hui. ● V.L.

...et l'UR Hlm Nouvelle-Aquitaine publie son manifeste



Intitulé *Nos énergies positives au service de la relance*, le manifeste de l'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine décline les propositions de l'USH *Pour être utiles ensemble, pour une relance juste et durable*. Ces propositions ont été présentées et débattues le 22 septembre, lors d'une rencontre entre les bailleurs sociaux de la Région, les élus locaux et les partenaires du logement social. ● D.V.

● Profitant de la réhabilitation thermique d'un ensemble immobilier à Petit-Quevilly (76), Seine Habitat avait aussi revalorisé son aspect social et architectural.



© A. Mercusot

© UR Hlm

En bref

Rachat de patrimoine. Cet été, Orne Habitat a racheté 126 logements (80 % de maisons et 20 % d'appartements) à Eure Habitat. Répartis sur 13 communes de l'Eure, ils seront gérés par l'agence de L'Aigle. Les occupants bénéficient des mêmes services que l'ensemble des locataires de l'Office tels que l'espace locataire en ligne, le Centre de la relation clients ou les contrats d'entretien. Cet investissement de 7,6 M€ s'inscrit dans la stratégie patrimoniale de l'Office.

Labellisation. Terres de Loire Habitat a reçu la labellisation Quali'Hlm®, reconnaissant l'engagement de l'organisme dans une démarche d'amélioration continue de sa qualité de service auprès des locataires. Après la création d'un poste de chargée de mission qualité, la réflexion a été menée pour s'investir dans cette démarche. La définition des plans d'action, réalisés avec les équipes de terrain et validés par les représentants des locataires, a permis par exemple de travailler sur l'homogénéisation de l'accueil dans les agences, l'ajustement des techniques de nettoyage ou encore l'amélioration du traitement des réclamations.

Agence digitale. Habitat Sud Atlantic, Smiile & Aareon s'associent pour créer des résidences collaboratives dans 24 communes du Pays basque et du sud des Landes permettant aux locataires de bénéficier de services et d'entraide de proximité en vue de faciliter le quotidien : un accès aux services classiques d'un espace locataire (données personnelles, compte locataire, paiement en ligne, suivi des sollicitations), via la solution Aareon, et aux informations liées à la vie de leur résidence et de leur quartier, avec possibilité d'échanger entre eux, au travers de la solution Smiile.

Social. Valloire Habitat a fait don d'un véhicule de sa flotte au garage solidaire géré par l'association Respire qui a pour objet de permettre à des personnes sans emploi, rencontrant des difficultés sociales et professionnelles, de bénéficier de contrats de travail en vue de faciliter leur insertion professionnelle, en adéquation avec les valeurs et la démarche RSE de l'ESH. ●

Nominations

Ophéa



© G. Engel

Salah Koussa a été élu président d'Ophéa le 10 septembre. Conseiller municipal délégué, référent du quartier de Haute-Pierre de Strasbourg et conseiller eurométropolitain, il est directeur dans la grande distribution. En parallèle à son activité professionnelle, il s'investit depuis des années dans des associations locales pour faciliter l'accès à l'emploi des jeunes des quartiers strasbourgeois.

Lille Métropole Habitat



© LMH

Didier Manier a été réélu, le 21 septembre, président de LMH. Conseiller municipal de Villeneuve-d'Ascq et conseiller communal, il entame son deuxième mandat à la présidence de l'OPH. **Ghislaine Wenderbecq**, adjointe au maire de Roubaix, a été élue vice-présidente. Le renouvellement du conseil métropolitain de la MEL a déterminé 20 délégations thématiques, parmi laquelle la délégation « Logement et Habitat » dont la vice-présidence a été confiée à **Anne Voituriez**, maire de Loos.

Office Auxerrois de l'Habitat



© OAH

Vincent Vallé, adjoint au Logement et à la Vie associative de la Ville d'Auxerre après les dernières élections municipales, est depuis le 10 septembre président de l'Office auxerrois de l'habitat (OAH). Il remplace Jacques Hojlo.

Habitat Marseille Provence



© C.Bianc/HMP

HMP a un nouveau président, en la personne de **Patrick Pappalardo**, conseiller métropolitain, conseiller d'arrondissement des 9^e et 10^e arrondissements de Marseille. Il remplace Patrick Padovani. **Nora Preziosi** est vice-présidente.

Paris Habitat



© M. Habibi/Paris Habitat

Eric Pliez a été élu le 16 septembre président de Paris Habitat. Ancien président du Samu social, directeur de l'association Aurore de 2001 à 2020, il est aujourd'hui maire du 20^e arrondissement.



© M. Habibi/Paris Habitat

Sonia Figueres, première adjointe à la maire de Malakoff en charge de la démocratie locale et de la vie associative, a été élue vice-présidente de cet OPH qui couvre 54 communes, gérant un patrimoine de 126 000 logements (dont 110 000 à Paris).

À noter la nomination de **Sorcha Edwards**, secrétaire générale de Housing Europe, en tant que personnalité qualifiée.

Toulouse Métropole Habitat



© Ville de Toulouse

Bertrand Serp a été élu, le 17 septembre, à la présidence de l'OPH Toulouse Métropole Habitat. Il succède à Daniel Rougé, président depuis février 2020.

Entrepreneur originaire de Saint-Gaudens, Bertrand Serp est premier conseiller municipal de Toulouse en charge du logement et vice-président de Toulouse Métropole à la transition digitale. Il est également maire du quartier 2.4 (Casselardit / Fontaine-Bayonne / Cartoucherie), co-président de la commission Numérique & Innovation de France Urbaine et vice-président d'Open Data France.

Archipel Habitat



© @G.Sallou

Le 22 septembre, le nouveau conseil d'administration de l'OPH de Rennes Métropole a élu son nouveau président, **Honoré Puil**. Déjà vice-président de Rennes Métropole délégué à l'habitat, au logement et aux gens du voyage, il succède à Nathalie Appéré, maire de Rennes et présidente de Rennes Métropole. ●

Finances

DYNACITÉ CRÉE UNE FILIALE AVEC LA CAISSE D'ÉPARGNE

Dynacité et la Caisse d'épargne Rhône-Alpes créent MyLi, SAS (Société par actions simplifiée), spécialisée dans la production et la gestion de logements locatifs intermédiaires. Son capital s'élève à 7 M€, détenu à 72 % par l'OPH et 28 % par la banque. Sa première AG se tiendra début décembre dans l'objectif d'être opérationnelle au 1^{er} janvier 2021.

MyLi prévoit d'investir 67 M€ sur cinq ans, visant la production de 300 à 400 logements intermédiaires neufs, soit 60 à 80 par an, du studio au T5, pour des ménages actifs travaillant en zone tendue (A et

B1), du Pays de Gex, Haute-Savoie et Métropole lyonnaise. Ils seront réalisés en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, et leurs performances énergétiques seront conformes ou supérieures à la norme RT 2020. Par principe, tout programme intermédiaire sera nécessairement accompagné de



25 % de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété... sauf exception. Ce sera le cas pour les premiers logements intermédiaires qui sortiront de terre, à Thoiry, commune carencée au titre de la loi SRU, située dans le Pays de Gex, au nord-est du département de l'Ain, à 10 km de Genève.

Ce programme comprendra 50 logements, dont 30 logements intermédiaires (60 %) et 20 logements locatifs sociaux (40 %). Il sera réalisé en maîtrise d'ouvrage directe. Les logements seront mis en location en 2022 à des loyers de 12,95 €/m² contre 17,70 €/m² dans le parc locatif privé, et 10 €/m² pour un PLS (8 €/m² pour une PLUS et 6 €/m² pour un PLAI). Comme le veut la formule, après dix années d'occupation, les résidents auront la possibilité d'acquérir leur logement.

La création de MyLi s'inscrit dans le projet d'entreprise Dynacité, visant à structurer Dynacité en "groupe immobilier" pour « répondre à la diversité des enjeux de société et des parcours de vie »,



© D. Gillet

« MyLi est la démonstration qu'un OPH qui n'a pas de capital financier lié à son statut peut être un acteur innovant qui compte sur son territoire », selon Marc Gomez, DG de Dynacité et futur président de MyLi.

tout en préservant les activités initiales de l'OPH et en répondant aux besoins spécifiques des territoires. ● V.L.

6 M€ DE TITRES PARTICIPATIFS POUR L'OPH 65



© OPH65

La Banque des Territoires a signé, le 10 septembre, la convention d'accord pour l'émission de 6 M€ de titres participatifs en faveur de l'OPH 65, premier bailleur social des Hautes-Pyrénées avec un patrimoine immobilier de près de 8 000 logements. Ce partenariat permettra de conforter la situation financière de l'Office, pour financer l'acquisition de 371 logements rachetés à un autre bailleur social, assurer le projet de renouvellement urbain de la ville de Lourdes (actuellement en discussion) et maintenir une politique active de réhabilitation thermique sur le patrimoine.

Cet engagement a été officialisé en présence du président de l'OPH 65,

☞ L'émission de titres participatifs devrait notamment soutenir la politique de réhabilitation thermique du patrimoine de l'OPH 65.

Jean Glavany, ancien ministre et Conseiller départemental, de Jean-Pierre Lafont-Cassiat, directeur général de l'OPH 65, d'Éric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts et de Thierry Ravot, directeur régional Occitanie de la Banque des Territoires.

La signature s'est déroulée à l'issue d'une visite du chantier d'une opération de réhabilitation thermique dans la résidence Mouyssset (notre photo), sur 103 logements (6 200 m² habitables), portée par l'OPH 65 et financée par la Banque des Territoires par un prêt de 1,9 M€ en 2019. Ce projet d'amélioration thermique doit permettre 60 % de gain de consommation d'énergie. L'étiquette énergétique passera, après travaux, de D à B. ● V.L.

BRS dans l'ancien. Doté de la compétence d'organisme de foncier solidaire depuis juillet 2019, Logeo Seine vient de signer ses deux premiers contrats en bail réel solidaire dans l'ancien avec deux familles du Havre. Huit ménages sont intéressés sur une première tranche de 50 logements intégrés dans ce dispositif. L'ESH a convié les habitants des trois résidences concernées par cette première expérimentation à une soirée de lancement de la commercialisation, au cours de laquelle 60 participants ont pu échanger avec l'équipe accession, le Crédit Mutuel Normandie, banque partenaire de l'opération, ainsi qu'un notaire. Pour mémoire, Logeo Seine est lauréate de l'AMI lancé fin 2018 par l'USH sur la vente Hlm en BRS sur les territoires détendus, et bénéficie également du soutien d'Alinov (groupe Action Logement). ☞



© Logeo Seine

En bref

Arrêté accessibilité douches. Un arrêté du 11 septembre 2020 paru au JO du 17 septembre modifie celui du 24 décembre 2015, relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments à usage d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction. Il précise les modalités d'accessibilité des douches et prévoit que celles situées dans les logements au rez-de-chaussée ou en étage desservi par un ascenseur soient réalisées sans ressaut, pour les permis de construire déposés à compter du 1^{er} juillet 2021. L'USH, avec d'autres acteurs de la construction, a adressé un courrier à la ministre chargée du Logement, E. Wargon, sur lequel nous reviendrons dans un prochain numéro, afin de demander un délai supplémentaire. ●

Renouvellement urbain

DÉCONSTRUCTION-RÉEMPLOI DE 220 LOGEMENTS



○ Afin de minimiser les nuisances, sont prévues une brumisation de la pelle pour limiter la propagation de poussières et l'installation d'un tapis caoutchouc pour éviter les projections de débris et canaliser la chute des matériaux.

Face à un coût de réhabilitation trop élevé, **Habitat 17** a décidé de démolir et de reconstruire partiellement le quartier Pierre Loti, à Aytré, près de La Rochelle. Il s'agit de bâtiments édifiés entre 1958 et 1960 pour répondre aux besoins de

logement de la main d'œuvre des usines Alstom, Simca et des chantiers navals.

Deux immeubles – 64 logements pour la résidence Antilles et 156 pour le programme Baléares – sont en cours de démolition.

Un tri sélectif des matériaux a été mis en place pendant toute la période de curage des bâtiments pour un éventuel réemploi par les filières de revalorisation des déchets (bois, métal, amiante éliminé dans des filières spécifiques...), puis grignotage des bâtiments à l'aide d'une pelle à grand bras à pince de tri. Enfin, le concassage des déchets inertes (béton), prévu sur site, sera réutilisé en remblai.

Le chantier dont le coût est de 2,9 M€ TTC s'achèvera fin octobre. ● **V.S.**

Prix

TROIS ORGANISMES LAURÉATS DES TROPHÉES DE LA CONSTRUCTION



Dans le cadre des Trophées de la construction organisés le 15 septembre par notre confrère *Batiactu*, le **Groupe des Chalets** a été deux fois récompensé. Il a obtenu un prix dans la catégorie Rénovation de bâtiment collectif, ainsi que le Grand Prix du Jury pour

la résidence L'Annexe, à Toulouse, proposant 153 logements étudiants, sous la marque "Oh! mon appart'étudiant".

○ L'Annexe est édifiée à l'emplacement d'anciens bureaux, transformés par l'agence d'architecture toulousaine Letellier en mettant en valeur le côté « brut » de l'immeuble. La structure et les plafonds béton sont conservés et laissés apparents pour « être marqueurs de la première vie du bâtiment ». L'aménagement est réalisé intégralement avec du mobilier de seconde vie, issu du réemploi, du surcyclage et du neuf responsable. Un dispositif de sensibilisation à l'économie circulaire des locataires étudiants est par ailleurs mis en place sous forme d'ateliers : « do it yourself », tri sélectif, récupération.

Grenoble Habitat a également été récompensé du Trophée des lecteurs (catégorie Chantiers), avec Linkcity Sud-Est, filiale de Bouygues Construction, pour la résidence ABC (*Autonomous Building for Citizens*), un bâtiment de 62 logements sociaux et intermédiaires, qui vise 70 % d'autonomie annuelle en énergie, une réduction de 2/3 de la consommation d'eau et de 40 % des déchets ménagers. ➔

Dans la catégorie Construction de logements collectifs, la SA d'Hlm **Le Toit Vosgien** remporte le Trophée pour son projet de quatre logements sociaux en matériaux biosourcés (bois et paille), à Plainfaing (88). Labellisé Passiv'Haus, ce petit collectif est équipé d'une pompe à chaleur sur air extrait pour le chauffage et la production d'eau chaude, d'un poêle à bois individuel par logement et d'une VMC double flux collective. Les besoins énergétiques sont réduits par la récupération de chaleur sur eaux grises, une conception bioclimatique, une isolation et une étanchéité à l'air optimum. ● **V.L./D.V.**



Enquête

QUELS BESOINS POUR LES RÉNOVATIONS DES PARCS DES OPH ?

A lors que le Plan France Relance prévoit une enveloppe de 500 M€ sur trois ans pour la réhabilitation thermique des logements sociaux, une enquête réalisée par la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat⁽¹⁾ révèle un besoin de financement de 715 M€ sur les cinq prochaines années (2021-2025). 55 % de ces besoins concernent les rénovations thermiques, 37 % les réhabilitations d'ensemble et 8 % les restructurations.

selon l'enquête, soit un montant de 431 M€ de subventions nécessaires.

Par ailleurs, quand on demande aux Offices les réhabilitations qu'ils souhaiteraient réaliser s'ils n'avaient pas de contraintes financières, il apparaît que 43 500 logements supplémentaires nécessiteraient d'être rénovés sur cinq ans, avec un besoin de financement complémentaire de 284 M€.

Réalisée à la suite du confinement, l'enquête met égale-



© OPH de la CDA de La Rochelle

Les Offices ont programmé 250 000 logements à réhabiliter, hors PNRU, pour un montant total de 7,5 Md€ dont un tiers n'a pas de solution de financement hors subventions.

Dans leur plan stratégique de patrimoine, les OPH ont programmé 250 000 logements à réhabiliter, hors PNRU, pour un montant total de 7,5 Md€, avec un coût moyen de 30 000 euros par logement. 30 % de ces réhabilitations poseront un problème de financement,

ment en lumière des besoins d'amélioration et d'adaptation des logements dépassant la seule rénovation thermique, en lien avec le confort et la qualité de vie. Les usages du logement ont évolué - télétravail, éducation... - révélant des besoins d'évolution des logements vieillissants : ajout d'ascenseur, de balcons, redistribution des surfaces, etc. ● D.V.

(1) Enquête réalisée entre mai et juin 2020 auprès des 228 OPH, avec un taux de réponse de 44 %.

La maîtrise de l'ouvrage au service de l'humain

François CAMBOULIVES
REALITES LIFE +
Directeur Général

Opérateur global de développement immobilier, nous travaillons sur l'ensemble du territoire national auprès des décideurs publics, associatifs et privés pour apporter des solutions sur-mesure et innovantes dans le respect des modèles économiques et de l'environnement.

NOS COMPÉTENCES
Pour la réussite et la sécurisation de vos projets nos équipes pluridisciplinaires vous accompagnent :

- Audit et conseils
- Management de projets
- Clé en main et réhabilitation
- Prospection foncière
- Ingénierie technique et financière
- Innovation et nouveaux usages

DOMAINES D'INTERVENTION :
Sur construction neuve, restructuration, réhabilitation, rénovation, extension

Médico-Social

- Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- Foyer d'accueil médicalisé
- Maison d'accueil spécialisée
- Institut socio-éducatif
- Résidence autonomie
- Structure d'accueil jeunes enfants

Santé

- Clinique spécialisée
- Soin de suite et de réadaptation
- Centre médical et paramédical
- Établissement de soins et de traitement du handicap
- Bâtiment à vocation médicale et de santé

Résidences Gérées

- Résidence étudiante
- Foyer de jeunes actifs
- Résidence services seniors
- Résidence tourisme (affaires et loisirs)
- Coliving

Habitats Aidés

- Locatif conventionné
- Accession sociale
- Logement intermédiaire
- Usufruit locatif social

REALITES LIFE+ 02 52 20 02 95
lifeplus@realites.com

Suivez notre actualité :
www.linkedin.com/company/realites-life-plus / www.groupe-realites.com



Question/Réponse

La facture électronique est obligatoire dans le cadre des contrats conclus avec les personnes publiques. Les organismes Hlm sont-ils visés ?

Dans le cadre des contrats conclus avec les personnes publiques, la facture électronique est devenue progressivement obligatoire. En 2017, seules les grandes entreprises étaient concernées, puis l'obligation a été étendue aux entreprises de taille intermédiaire, aux PME et enfin, depuis le 1^{er} janvier 2020, aux très petites entreprises. Les organismes Hlm sont donc concernés pour les factures destinées à des personnes publiques.

Rappel du cadre juridique

L'ordonnance du 26 juin 2014, n° 2014-697 impose aux titulaires (ainsi qu'aux sous-traitants admis au paiement direct) de contrats conclus par l'État, les collectivités territoriales et les établissements publics de transmettre leurs factures sous forme électronique. Parallèlement, l'État, les collectivités territoriales et les établissements publics doivent accepter les factures transmises sous forme électronique.

On rappelle qu'une solution technique « Chorus Pro » a été mise en place pour le dépôt, la réception et la transmission des factures électroniques.

Pour aller plus loin

L'article 153 de la loi de Finances pour 2020 a prévu d'élargir l'obligation de facturation sous forme électronique à toutes les factures inter-entreprises, au plus tôt à compter du 1^{er} janvier 2023, et au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2025, selon un calendrier et des modalités qui seront fixés par décret en fonction de la taille des entreprises concernées et du secteur d'activité dans lequel elles interviennent. ●

☞ Définir en amont le pourcentage de participation de l'organisme Hlm au sein de la structure est un des préalables au partenariat.

© DR

ou de surveillance est composée de membres dont plus de la moitié sont désignés par un pouvoir adjudicateur.

Revenons sur la notion d'activité qui est financée majoritairement par un pouvoir adjudicateur. Pour le "financement public", la jurisprudence estime que seuls les financements versés sans exigence de contrepartie des organismes bénéficiaires et uniquement dans le but de soutenir leurs activités répondent à la définition de financement public. Pour le "financement majoritaire", la jurisprudence recherche sur une année budgétaire, si plus de la moitié des ressources de la personne morale résultent de financement public. Pour ce qui est de la gestion qui est soumise à "un contrôle par un pouvoir adjudicateur", cette notion implique un contrôle actif et permanent, de nature à exercer une influence déterminante sur la gestion de l'activité de la société et, en particulier, sur ses décisions en matière de marchés publics, tel n'est pas le cas d'un contrôle *a posteriori*. À cette fin, les dispositions statutaires permettent de répondre à cette question : si un organisme Hlm ou sa filiale est un associé minoritaire, il est fort probable que ledit organisme ou sa filiale n'aura pas la capacité d'exercer une influence déterminante sur les décisions de la société, ni celle d'exercer un contrôle actif.

Enfin, sur la notion "d'organe d'administration, de direction ou de surveillance qui est composée de membres dont plus de la moitié sont désignés par un pouvoir adjudicateur", les

dispositions statutaires répondent à cette question dès lors qu'elles déterminent la composition de l'assemblée générale de la société et les délibérations de ses organes de direction.

Dans le cas, où l'organisme Hlm ou sa filiale est minoritaire au sein de la société, il est fort probable qu'il ou elle ne soit pas majoritaire au sein de ces instances.

En conclusion, une SCCV ou une SCI constituée entre un organisme Hlm (ou sa filiale) et une personne morale de droit privé ne sera considérée comme un pouvoir adjudicateur que si elle est placée sous la dépendance de cet organisme Hlm (ou de sa filiale), ce qui se traduit en général par une participation majoritaire de l'organisme Hlm ou de sa filiale.

De la même manière, la SCCV ou la SCI dans laquelle l'organisme Hlm (ou la filiale) est minoritaire ne sera pas considérée comme un pouvoir adjudicateur. En effet, la satisfaction de chacun des trois critères alternatifs, se traduit en général par une participation majoritaire de l'organisme Hlm (ou de sa filiale). ●

Thèmes : Marchés des organismes Hlm - Champ d'application organique - Personnes morales de droit privé.

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

Vient De Paraître



Actes du séminaire Du BIM à la stratégie numérique globale

Le séminaire du 12 mars 2020 a été organisé dans le cadre de la recherche « Du BIM à la stratégie numérique globale ». Financée par l'USH, la Banque des Territoires et l'Université Rennes 2, cette recherche a notamment pour objectif d'identifier dans quelle mesure le BIM est devenu, ou pas, une composante à part entière de la conception et de la construction de logements sociaux en s'attachant aux pratiques mises en œuvre, aux difficultés, aux solutions proposées.

Cinq axes de travail ont été identifiés et ont structuré un appel à projets lancé au printemps 2019.

- l'émergence d'une « culture BIM » dans l'ensemble des métiers de la construction ;
- les apports et les limites des modélisations graphiques proposées par les applications BIM ;
- le développement du BIM sur le chantier, dans le cadre des opérations de construction, et de la mise à l'épreuve de la maquette numérique avec la matérialité de la construction ;
- l'éventuelle participation des habitants dans les différentes étapes de la conception et de la vie dans le logement ;
- l'articulation entre les choix de développement du BIM mis en œuvre par les organismes Hlm et des stratégies numériques plus larges, liées aux orientations générales de développement.

Sept organismes Hlm ont été retenus à l'issue de l'appel à propositions et ont plus spécifiquement proposé de travailler autour de certains axes privilégiés.

Contacts : Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, direction des Affaires publiques, de la Communication et du Digital, USH. Mél. : dominique.belargent@union-habitat.org
Cécile Sémary, responsable du département architecture et maîtrise d'ouvrage, direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH. Mél. : cecile.semery@union-habitat.org

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

Cette offre n'est pas disponible pour les abonnés d'*Actualités Habitat* non adhérents Hlm.

Pour toute demande d'achat :

patricia.rouquet@union-habitat.org

L'INNOVATION QUI
DONNE LE CHOIX

urmet
FRANCE

TEL 2 voice



LA SEULE SOLUTION
D'INTERPHONE HYBRIDE
Avec ou sans fil

CONTACTEZ-NOUS

Tel : 01 55 85 84 00

info@urmet.fr • www.urmet.fr





NF Habitat, la certification de référence en construction, rénovation et exploitation



NF HABITAT, ÉVOLUE POUR TOUJOURS MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

4 nouveaux profils sur des thématiques spécifiques : Économie Circulaire, Air Intérieur, Biodiversité et Bas Carbone. Atteignez des performances supérieures et valorisez votre réponse aux enjeux sociétaux en une seule démarche de certification.

En rénovation, une certification plus simple et plus accessible pour vous accompagner dans une dynamique continue d'amélioration de la qualité.

S'engager avec NF Habitat, c'est :

- > Travaillez dans un cadre d'exigences structurées et évaluées
- > Bénéficiez d'un système de management responsable
- > Valorisez votre savoir-faire et votre patrimoine tout en offrant aux habitants : qualité de vie, sécurité, confort et maîtrise des dépenses.

nf-habitat.fr

La certification NF Habitat est délivrée par CERQUAL Qualitel Certification pour le logement collectif et individuel, organisme certificateur de l'Association QUALITEL

CERQUAL
QUALITEL CERTIFICATION