

Actualités

HABITAT

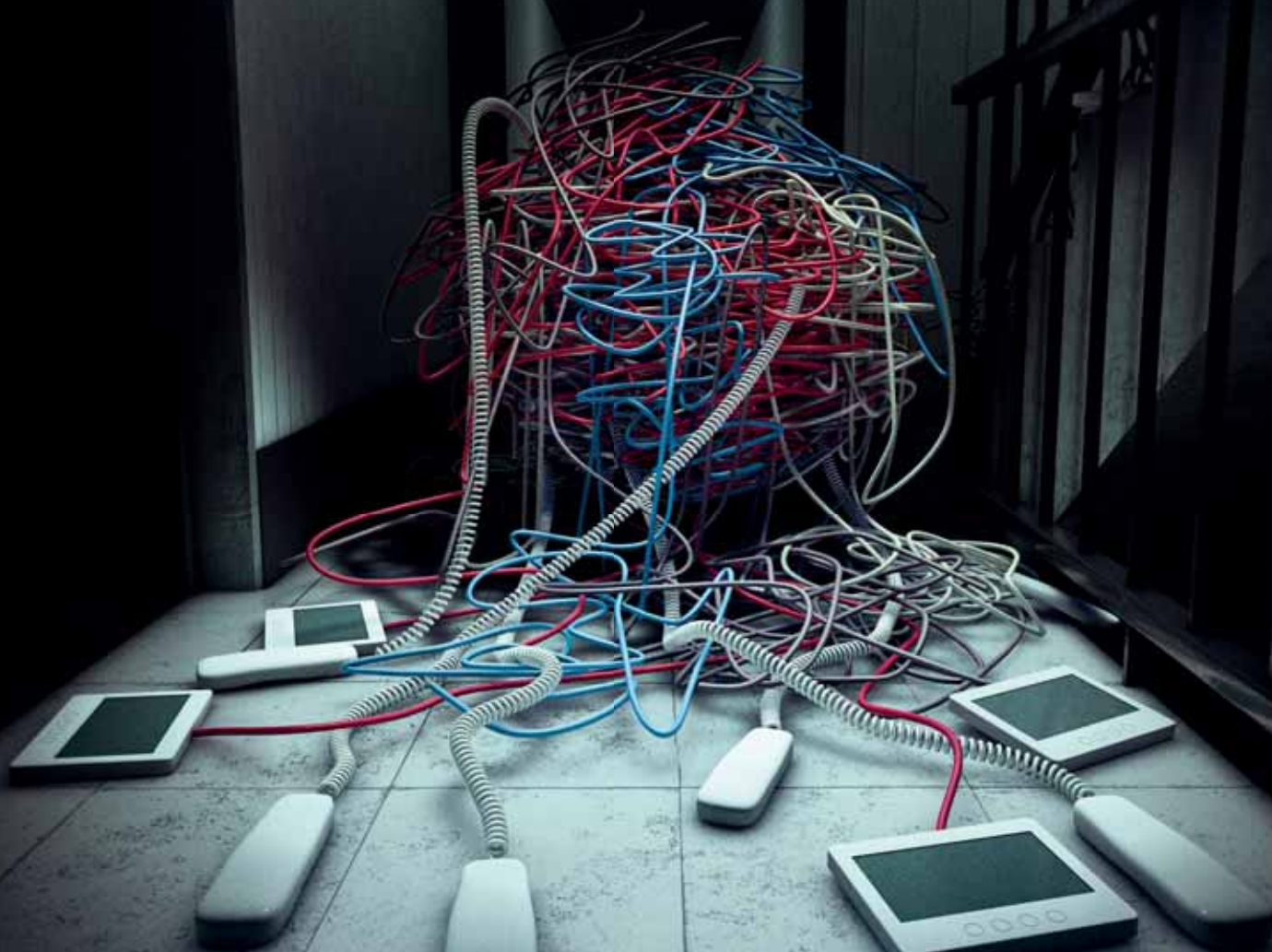
LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT H

N° 1135 | 15 décembre 2020

RE 2020 : QUAND L'ÉCOLOGIE RENCONTRE L'URGENCE DE CONSTRUIRE

L'actualité L'urgence sociale inquiète les associations | Débats Un choc sanitaire et inégalitaire, tribune de l'économiste Daniel Cohen | Droit et fiscalité La gestion des logements-foyers

N'OUVREZ PAS LA PORTE À + DE DÉCHETS



FAITES LE CHOIX RESPONSABLE

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

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

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

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

C'est le choix responsable.

intratone



VIGIK

Faire de la RE 2020 un accélérateur de la transition écologique des logements

Le gouvernement a présenté ses premiers arbitrages pour l'orientation de la future réglementation environnementale 2020 (voir notre article page 4). L'USH est associée à son élaboration et, malgré les annonces rapides de l'exécutif, les discussions sur le contenu précis de la nouvelle réglementation ne sont pas encore totalement arrêtées. Nous avons, avec la FPI, la FFB et le Pôle Habitat FFB lancé une étude pour identifier et évaluer les impacts sur les coûts de construction de l'atteinte des objectifs envisagés par cette nouvelle ambition. Les conclusions de cette étude serviront à alimenter les discussions prévues mi-décembre devant le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique.

Les organismes Hlm sont historiquement moteurs dans l'innovation et les expérimentations liées à la réduction des émissions carbone, comme en témoigne leur forte participation au dispositif E+C- lancé fin 2016, justement pour anticiper ces évolutions. L'enjeu pour le Mouvement Hlm, qui fait sien l'objectif global de neutralité carbone d'ici à 2050, est de s'assurer que la réglementation à venir fait les bons choix.

Nous voulons pouvoir intégrer les objectifs liés à cette nouvelle RE 2020, tout en intensifiant la production de logements neufs, en amplifiant le rythme des réhabilitations et en garantissant à la fois la qualité d'usage des logements et la préservation du pouvoir d'achat des locataires. L'équation est complexe mais elle est essentielle.

Il est certain que la RE 2020 va entraîner une véritable transformation de l'acte de concevoir, de mettre en œuvre et d'exploiter les bâtiments. Toute la filière est impactée et il nous faut avancer avec nos partenaires.

Les options envisagées par le gouvernement (électricité plutôt que gaz, place des matériaux bio-sourcés, confort d'été...) doivent, *in fine*, servir les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en permettant de répondre aux besoins de logements sociaux. Gardons à l'esprit que plus de deux millions de nos concitoyens attendent un logement abordable et de qualité : les réglementations à venir doivent répondre autant aux enjeux climatiques qu'à ceux de justice sociale. Ainsi, nous attendons que la RE 2020 soit un accélérateur de la transition écologique des logements sociaux et non un frein à leur construction et à leur réhabilitation. ●



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

« Les réglementations à venir doivent répondre autant aux enjeux climatiques qu'à ceux de justice sociale »



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:** Emmanuel Bonzé, Isabelle Costa, Victor Rainaldi. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62avenue. **Impression:** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n°0523 G83187. ISSN: 1766-6066. **Abonnements:** 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08.
Photo de la couverture: © Nantes Métropole Habitat. **Photos du sommaire:** © F.Achdou, ELIA, Ville de Joinville. **Publicité:** pages 7, 9, 11, 13, 19, 25 et 29. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

TARIFS 2021 (PRIX TTC)

Abonnement sur un an:
22 numéros + des suppléments

	version papier	papier + 3 web
• Organismes adhérents	340€	383€
• Autres abonnés	472€	503€

Prix au numéro: 24,75€.
 Paiement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + 3 web):

- Organismes adhérents: 668€
- Autres abonnés: 905€



01 ÉDITORIAL

Édito d'Emmanuelle Cosse

04 L'ACTUALITÉ

• RE 2020 : de nombreux défis à relever pour les constructeurs • Pauvreté : le Collectif des associations unies s'alarme de l'urgence sociale • Plan de soutien aux associations et aides aux personnes précaires • Enquête mensuelle de conjoncture dans l'industrie du bâtiment

10 EXPRESS

• Coup de projecteur (exposition grands ensembles) • Entre esthétique et pédagogie (GrandLyon Habitat) • Et vous, vous êtes foot ou basket? (Habitat du Nord) • Moutons tondeuses (Deux-Sèvres Habitat)

12 SOCIAL

• Accueil de réfugiés: quatre bailleurs d'Habitat en Région s'engagent en PACA • Reconversion temporaire d'une caserne (Habitat 44)

14 DÉBATS

Un choc sanitaire et inégalitaire, point de vue de l'économiste Daniel Cohen

16 LE MOUVEMENT

• Les différents visages de la vente de logements sociaux en Europe • Réorganisation du tissu des OPH: la Fédération fait le point • Fédération des ESH: le handicap au travail, on en parle? • Tranquillité: Observatoire des incivilités • La

charte en faveur des locataires fragilisés est renouvelée • Fonds de soutien à l'innovation: nouvelles règles au 1^{er} janvier 2021, des modifications sans révolution • Crise sanitaire: produire des logements abordables est plus que jamais prioritaire

24 DIRECT HLM

• Covid-19, acte 2: les initiatives de l'USH Normandie, Lille Métropole Habitat, Les Résidences Yvelines Essonne, Alpes Isère Habitat, Haute-Savoie Habitat, Seine-Saint-Denis habitat • Les stratégies, initiatives et projets des organismes (Le Mans Métropole Habitat, Logivalparisis, EmHa, LMH et Vilogia, Orne Habitat, Aiguillon Construction, Immobilière Atlantic Aménagement)

30 MAÎTRISE D'OUVRAGE

• Une belle opération complexe en centre-ville de Joinville (Hamaris) • Le Village Olympique sur la ligne d'arrivée (Actis) • Un grand saut dans l'alphabet énergétique (Oise Habitat) • Fondre la cité dans son environnement (Côtes d'Armor Habitat) • Un "pavillon de chasse" transformé en clinique deviendra pension de famille (Seqens Solidarités) • Nouveaux logements sur d'anciens sites de l'armée (Inolya, Batigère Maison Familiale) • Prix: le béton ou le bois, double succès (1001 Vies Habitat, Actis) • Coup de chaud pour 51 pavillons rémois (Reims Habitat)

34 DROIT ET FISCALITÉ

• Comment gérer les logements-foyers? • Question/réponse en fiscalité



Ferme des Lumières. C'est le nom du projet de la mise en lumière des résidences Les Noirettes d'Est Métropole Habitat, en cours de réhabilitation, à Vaulx-en-Velin. Ces projections sur des pignons d'immeubles sont le fruit d'un travail commun entrepris avec l'artiste Milosh Luczynski et les habitants, via des ateliers sur le thème de la ville de demain. ●

© M. Luczynski

RE 2020

De nombreux défis à relever pour les constructeurs

La RE 2020 modifiera profondément les modes constructifs dès son entrée en vigueur, à l'été 2021. Éviction progressive du gaz, priorité aux énergies renouvelables et aux matériaux bio-sourcés, intégration du confort d'été... les réactions du secteur sont contrastées.



© Promologis

«**U**ne rupture majeure». C'est ainsi que Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique, a présenté la future réglementation environnementale à la presse le 24 novembre. Avec pour priorité de décarboner les énergies utilisées par les bâtiments, la RE 2020 définit un seuil maximum d'émission de gaz à effet de serre des consommations fixé à 4 kgCO₂/m².an pour les maisons individuelles, dès son entrée en vigueur, à l'été 2021. Un mouvement qui sera « plus progressif » pour les logements collectifs : 14 kgCO₂/m².an en 2021, ramené à 6 kgCO₂/m².an en 2024, afin de « privilégier les pompes à chaleur, les chaudières à biomasse ou les raccordements aux réseaux de chaleur urbain ».

La RE 2020 exclue donc progressivement le gaz des logements neufs. Pour autant, il ne s'agit pas du grand retour de l'énergie électrique, a voulu rassurer la ministre. « Nous allons aussi empêcher le retour massif des radiateurs électriques au profit des énergies renouvelables, en imposant un seuil maximal de consommation d'énergie primaire non renouvelable », indique-t-elle. Pour atteindre une plus grande sobriété énergétique, la future réglementation renforce également

l'exigence portant sur le besoin climatique, le Bbio⁽¹⁾, abaissé de 30 % par rapport à la RT 2012 pour tous les logements.

Limiter les émissions pendant la phase construction

Le deuxième objectif vise à limiter les émissions durant la phase construction, en prenant en compte l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Les matériaux bio-sourcés, comme le bois, seront privilégiés pour leur faculté à stocker le carbone et avantagés par une analyse en cycle de vie dynamique. L'État escompte leur utilisation « quasi-générale » à l'horizon 2030 dans les maisons individuelles et le petit collectif, « y compris pour la structure », a précisé Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement.

Pour donner du temps à la structuration de ces filières, la réduction des émissions sera progressive avec - 15 % en 2024, - 25 % en 2027, pour atteindre - 30 à - 40 % en 2030, par rapport à la situation actuelle.

Troisième objectif, novateur, les bâtiments devront être adaptés aux vagues de chaleur, avec un besoin de froid intégré dans le calcul du Bbio. Sur la base d'un scénario météo comparable à la canicule de 2003, un indicateur de confort d'été exprimé en degré.heure (DH) sera créé, correspondant au nombre d'heures pendant lesquelles un logement peut dépasser la limite de confort. Un seuil maximal de 1250 degrés.heure, quelle que soit la région, et un seuil bas, à 350 degrés.heure, à partir duquel des pénalités s'appliqueront, seront fixés.

Enfin, un label d'État optionnel verra le jour avant la fin de l'année 2021, pour « aller plus loin et plus vite » que la RE 2020.

Si la filière forêt-bois salue « l'ambition de la future norme », la filière béton, le Syndicat national des fabricants d'isolants en laine minérale manufacturées (FILMM) et celui de

La RE 2020 avantage les matériaux bio-sourcés, comme le bois, dans son mode de calcul. Ici, la résidence Le Stradivarius, à Grabels.

la construction métallique de France (SCMF) « marquent leur opposition » dans un communiqué commun. La Fédération française du bâtiment considère, elle, que « cette trajectoire sous-estime les nécessaires adaptations des différentes filières », elle annonce « la mort » de la filière gaz et dénonce des surcoûts « largement sous-évalués », qui selon l'État, ne devraient pas dépasser « 10 % du coût de construction actuel ». Engagé depuis 2016 dans l'anticipation de la RE 2020, avec l'expérimentation E+C-, le Mouvement Hlm souligne l'importance de la réforme pour atteindre la neutralité carbone mais estime cependant que « le gap à franchir sera important, avec un bouleversement des pratiques, tant sur le volet énergétique, avec la disparition à terme du gaz, que dans les modes constructifs, avec l'introduction généralisée de matériaux putrescibles comme le bois et les bio-sourcés ». Il pointe la nécessité de porter une attention marquée à la qualité de construction et à la qualité d'usage à un coût maîtrisé. Pour mémoire, l'USH s'est déjà engagée dans cette démarche, en créant l'École bas-carbone au mois de septembre⁽²⁾.


En affirmant que « les discussions continuent », Emmanuelle Wargon n'a pas fermé la porte à des évolutions. Une phase de consultation s'est ouverte début décembre. Le ministre présentera les textes réglementaires d'ici la fin du premier trimestre 2021. ● D.V.

(1) Le Bbio traduit le besoin en énergie d'un bâtiment, en fonction de sa conception et de son isolation.

(2) Lire Actualités Habitat du 30 septembre 2020.

Dérogation prolongée

Un projet d'arrêté propose de prolonger au 1^{er} septembre 2021 la dérogation portant la consommation moyenne des bâtiments collectifs neufs jusqu'à 57 kWh/m².an, au lieu de 50 kWh/m².an pour les maisons, comme fixé par la RT 2012. Cette dérogation devait s'achever le 31 décembre 2020. ●

S'abonner à **Actualités Habitat**
n'a jamais été aussi simple depuis
l'espace **BOUTIQUE**  accessible 24h/24
sur notre site union-habitat.org.

NOUVEAUTÉ 2021
UNE FORMULE
1 ABONNEMENT PAPIER
+ 3 ABONNEMENTS WEB



Pauvreté

LE COLLECTIF DES ASSOCIATIONS UNIES S'ALARME DE L'URGENCE SOCIALE

« Nous sommes préoccupés de la montée des urgences sociales lors de ce 2e confinement et de la faiblesse des réponses politiques durables en matière de logement », a déclaré Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, le 25 novembre, lors de la conférence de presse du Collectif des associations unies. Le

Collectif propose de financer 150 000 logements sociaux par an dont 60 000 PLAI sous plafonds APL, de poursuivre le développement du logement adapté, de revaloriser les APL en annulant les coupes effectuées depuis 2017 et de lancer au plus vite un plan national de lutte contre l'habitat indigne.

Il reconnaît la « forte mobilisation de l'État et des associations pour héberger les personnes à la rue », avec près de 190 000 places d'hébergement en fonctionnement et l'ouverture de 9 000 places dans le cadre du plan hivernal, depuis le 18 octobre. Mais environ 300 000 personnes sont sans domicile, 600 000 vivent dans un logement indigne, 65 000 à l'hôtel et plus de 16 000 en bidonville. Selon le Collectif des morts de la rue, au moins 659 sans abris sont décédés l'an dernier, à 50 ans en moyenne.

Une majorité de sans abri ne contactent plus le numéro d'urgence, le 115, en particulier dans les grandes villes où 80 % des demandes d'hébergement ne sont pas satisfaites.

Autres sujets d'inquiétude, la crainte d'une



Environ 300 000 personnes sont sans domicile en France, selon la Fondation Abbé Pierre.

« vague d'expulsions importantes » après la trêve hivernale, l'augmentation de 20 à 40 % des demandes de produits d'alimentation et d'hygiène par de nouveaux publics (jeunes, familles monoparentales, travailleurs précaires), la hausse de 7 à 20 % du RSA selon les départements... D.V.

52 % DES PAUVRES ONT MOINS DE 30 ANS. Selon le 2e Rapport sur la pauvreté en France, publié par l'Observatoire des Inégalités, 5,3 millions de personnes étaient sous le seuil de la pauvreté (établi à 885 €/mois) en 2018, soit 8,3 % de la population française, dont 52 % âgés de moins de 30 ans. Les auteurs plaident pour un revenu minimum unique pérenne de 900 €/mois, accessible aux jeunes. Une mesure dont le coût, estimé à 7 Md€, correspond à « la moitié de la baisse de la taxe d'habitation ». ●

PLAN DE SOUTIEN AUX ASSOCIATIONS ET AIDES AUX PERSONNES PRÉCAIRES

Le ministère des Solidarités a lancé le 24 novembre un appel à projets pour accompagner les associations contribuant à la lutte contre la pauvreté en 2020 et 2021, dans le cadre du Plan France Relance, qui prévoit un soutien de 100 M€. Doté de 50 M€ et ouvert jusqu'au 15 janvier 2021, il se décline aux niveaux national et régional pour soutenir des projets de proximité répondant à l'un des axes suivants :

- promouvoir les services innovants favorisant l'accès de chacun à une réponse à ses difficultés sociales ;
- moderniser les dispositifs d'accès aux produits essentiels (alimentaires et d'hygiène) ;
- optimiser les systèmes d'information et les infrastructures des associations pour accroître l'accès aux biens essentiels.

Un second appel à projets, également doté de 50 M€, sera lancé en 2022.

Élisabeth Borne, ministre du

Travail, a annoncé le 26 novembre la mise en place d'une « aide exceptionnelle de 900 euros par mois », versée de novembre à février inclus, aux travailleurs précaires ayant travaillé plus de 60 % du temps en 2019, mais « pas suffisamment en 2020 pour recharger leurs droits ». 400 000 travailleurs précaires dont 70 000 jeunes seraient concernés.

Cette aide s'ajoute à l'aide exceptionnelle de solidarité destinée à plus de quatre millions de foyers modestes et précaires, à

hauteur de 100 € par enfant à charge pour les familles percevant une aide personnelle au logement ; 150 € pour les allocataires du RSA ou du revenu de solidarité Outre-mer et les bénéficiaires de certaines aides versées par Pôle Emploi, à laquelle s'ajoutent 100 € supplémentaires par enfant à charge ; 150 € pour les jeunes de moins de 25 ans, non étudiants, percevant les APL, ainsi que pour les étudiants boursiers. 560 000 jeunes sont concernés. ● D.V.



En bref

Sans-abrisme. Face à une augmentation de 70 % du sans-abrisme en 10 ans dans l'Union européenne, avec plus de 700 000 personnes à la rue, le Parlement européen a adopté, le 24 novembre, une série de recommandations pour éradiquer ce phénomène d'ici 2030, notamment : améliorer la collecte de données pour évaluer son ampleur, prévenir les expulsions, assurer un accès permanent aux centres d'accueil d'urgence et une égalité d'accès aux soins, à l'éducation et aux services sociaux, garantir des structures d'accueil sûres. ●

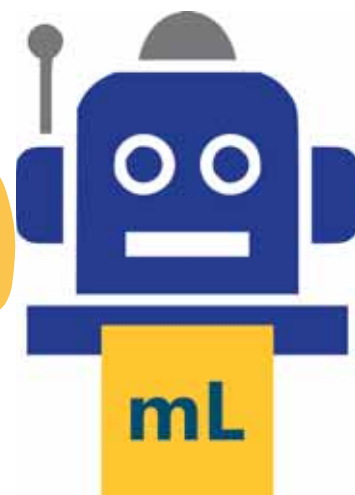
400 000 travailleurs pauvres devraient toucher une aide de 900 € par mois, de novembre à février inclus.

QUESTIONS DE LOCATAIRES
FUTURS ACQUÉREURS

DEMANDEURS DE
LOGEMENTS...

**RÉPONDEZ-LEUR
INSTANTANÉMENT !**

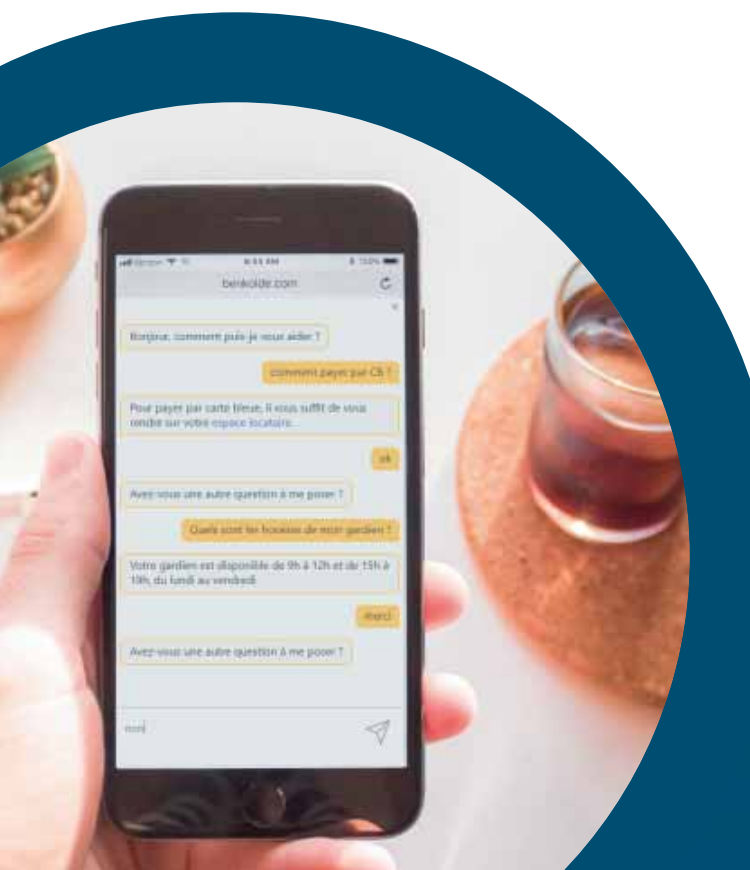
« BONJOUR,
COMMENT PUIS-JE
VOUS AIDER ? »



monLogement.ai

LE CHATBOT DU LOGEMENT SOCIAL

EN 2020, 11 NOUVEAUX
BAILLEURS NOUS ONT
FAIT CONFIANCE.



monLogement.ai

contact@monlogement.ai



Notre **=5G** arrive avec son meilleur atout: notre **=4G**.

Nous lançons la 5G, forts de la qualité de notre 4G.

Reconnu réseau mobile N°1 en zones rurales en 2018 et 2019 toutes technologies confondues, nous sommes aujourd'hui fiers de lancer notre 5G !

Nos 2 000 experts réseau travaillent au déploiement⁽¹⁾ de la 5G Bouygues Telecom et à la densification de notre réseau 4G pour couvrir en très haut débit mobile l'ensemble du territoire, tout en préparant solidement l'avenir.

=5G
=4G

99% de la population
couverte en **=4G**

N°1 en zones rurales
2018-2019
en 2G, 3G et 4G⁽²⁾

 Pour contacter la Direction de la Gestion du Patrimoine Energie et des Relations Extérieures :
Jean-Luc DECAUDIN - jldecaud@bouyguetelecom.fr

(1) Ouverture du réseau 5G prévue courant décembre 2020. Déploiement progressif en zones urbaines. Téléphones compatibles 5G et cartes de couverture sur bouyguetelecom.fr

(2) Enquêtes ARCEP sur la Qualité des Réseaux mobiles en 2018 et 2019 - N°1 dans les communes de moins de 10 000 habitants.

Et vous, vous êtes foot ou basket ?

© Habitat du Nord



À Armentières (59), pour lutter contre le fléau des mégots de cigarettes, en partenariat avec la société MéGo qui les recycle pour fabriquer du mobilier avec les filtres usagés, un collecteur a été installé devant un des accueils d'Habitat du Nord. Sur la photo, le réceptacle "Foot" semble avoir plus de succès que le réceptacle dénommé "Basket". ●

Coup de projecteur

Jusqu'au 25 janvier, la Cité de l'Architecture & du Patrimoine, à Paris, présente une exposition sur le thème de la revitalisation des grands ensembles qui, par la détermination de maîtres d'ouvrages et d'architectes, ont fait l'objet d'une transformation plutôt que d'une démolition. Deux rénovations emblématiques sont mises en lumière : l'une conduite par Aquitanis, à Bordeaux Grand Parc, sur 530 logements répartis dans trois barres des années 1960 (photo); l'autre à Amsterdam, sur un bâtiment de 400 m de long, 10 étages et 500 logements construit en 1971, vendu 1 euro 40 ans plus tard tant sa



© P. Ruault

rénovation semblait inenvisageable. Ces deux réhabilitations ont obtenu le Prix Mies van der Rohe, qui récompense la valeur d'excellence dans le processus de mutation pour le bien-être des habitants. ●

ENTRE ESTHÉTISME ET PÉDAGOGIE

Dans la tradition lyonnaise des murs peints, GrandLyon

Habitat a mis à disposition de Handicap International, un pignon d'immeuble

dans le quartier des États-Unis à Lyon 8^e, lieu du siège de l'ONG. L'œuvre "Fresque en hommage au Civil Inconnu", peinte par l'artiste Brusk, symbolise la lutte contre les bombardements des civils en zone peuplée. « Cette fresque est révélatrice de notre volonté de favoriser le lien social et, au-delà, de développer des actions pédagogiques en faveur de la tolérance et du mieux vivre ensemble », déclare François Thévenieau, président de l'Office. ●

© B. Robert



Moutons tondeuses

Cinq moutons de race Solognote ont pris leur quartier d'hiver sur une parcelle du quartier Hlm de la Gourde d'Or, à Cerizay, où ils font office de "tondeuses thermiques". La parcelle en question est un espace vert transitoire, issu de la démolition de six immeubles de Deux-Sèvres Habitat, qu'il faut continuer d'entretenir en attendant qu'un projet de réaménagement aboutisse. La Ville, qui œuvre en faveur d'un entretien écologique

des espaces enherbés, a proposé à l'OPH d'y installer ces ovins, dont la race est connue pour sa motivation au défrichage de pelouses sèches, limitant l'apparition de plantes invasives. Cette solution d'éco-pâturage à quatre pattes réduit les coûts d'entretien, les déchets verts et pesticides et maintient la biodiversité. Sans compter l'attraction qu'elle constitue pour les enfants... ●



© Deux-Sèvres Habitat

Le contenu de cette campagne de promotion représente uniquement les opinions de l'auteur et relève de sa seule responsabilité. La Commission Européenne et l'Agence exécutive pour les consommateurs, la santé, l'agriculture et l'alimentation (CHAFEA) déclinent toute responsabilité quant à l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'elle contient.

CITÉS VERTES

pour une
EUROPE
durable



POUR UNE VILLE-NATURE, DONNONS TOUTE SA PLACE AU VÉGÉTAL POUR :

- Rafrâichir la ville
- Améliorer la gestion de l'eau
- Préserver la biodiversité
- Améliorer la qualité de l'air
- Offrir des espaces de bien-être aux habitants

PLUS D'INFORMATIONS SUR
www.citeverte.com & www.thegreencity.eu



CAMPAGNE FINANCÉE
AVEC LE CONCOURS
DE L'UNION EUROPÉENNE

L'UNION EUROPÉENNE SOUTIENT
LES CAMPAGNES DE PROMOTION
DU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT.

ENJOY
IT'S FROM
EUROPE



ACCUEIL DE RÉFUGIÉS

Quatre bailleurs d'Habitat en Région s'engagent en PACA

© ELIA



● ELIA et ses partenaires croient en la capacité de résilience des personnes meurtries.

professionnels et travailleurs sociaux de qualité ». Pour des réfugiés, l'accès à un logement pérenne permet de « *poser ses valises, y compris de manière symbolique* ». Il permet de se concentrer sur les

Logirem, Sogima, Famille & Provence et Erilia, quatre bailleurs sociaux du Groupe Habitat en Région, ont signé le 25 novembre une convention de partenariat avec l'association ELIA dans laquelle ils s'engagent à proposer 70 logements par an⁽¹⁾ à des personnes réfugiées, dans leurs parcs des Bouches-du-Rhône et du Var. « Les réfugiés sont des personnes en très grande fragilité, elles ont besoin d'un toit qui soit pérenne pour écrire une nouvelle page de leur histoire », est convaincu Jérémey Estrader, directeur général délégué du Groupe Habitat en Région. Leur permettre d'accéder à ce toit, c'est bien la mission d'un bailleur social. En revanche, le travail d'intégration « dépasse notre métier », souligne-t-il. C'est là qu'intervient ELIA.

Le bail glissant au cœur de tout

Au cœur de la convention, se situe l'adhésion des trois ESH et de la SEM Sogima au principe du bail glissant expérimenté depuis 2004 par Logirem et ELIA. Le principe est le suivant : « L'association loue en son nom un appartement au bailleur social, le met à disposition de la famille qu'elle accompagne, et quand la famille est autonome (neuf mois en moyenne), elle prend le relais de la quittance et devient ainsi locataire à part entière », explique Fabrice Bizet, directeur d'ELIA. « Plus qu'une technique », le bail glissant repose sur « la croyance dans l'homme et dans sa capacité de résilience, du moment qu'il est accompagné par des

autres éléments d'intégration : la scolarité des enfants, l'apprentissage du français, la recherche d'un emploi, le démarrage d'une formation, le renouvellement de l'Assurance maladie, les démarches administratives... « *Il faut un logement pour être tranquille dans sa tête* », résume Monsieur Diallo, réfugié guinéen de 27 ans, marié et père de trois petites filles, accompagné depuis 11 mois par ELIA et bientôt « locataire en autonomie, comme les autres, comme n'importe quel Français », précise-t-il, alors qu'« *au CADA, on faisait tout à notre place* ».

90 % de réussite

Car, contrairement au logement temporaire, l'association ELIA place la personne réfugiée en situation réelle en travaillant avec elle le paiement du loyer, la consommation d'énergie, la déclaration de revenu, la relation de voisinage... « Les réfugiés ont tous des vulnérabilités, pour trouver leur place dans notre pays, ils ont besoin de concret », insiste Fabrice Bizet.

Depuis 2004, grâce à ce travail collectif, Logirem a ainsi mis en location, 400 logements pour plus de 1200 personnes avec 90 % de réussite et « très peu d'impayés », assure Fabienne Abecassis, DG de l'ESH. ● V.L.

(1) La convention cadre était précédée de conventions bipartites entre chaque bailleur et ELIA. Logirem s'est engagé sur 40 logements et les autres bailleurs sur 10 minimum par an.

Reconversion temporaire d'une caserne

L'OPH Habitat 44 a aménagé cet été à Nantes, pour trois ans, dans deux bâtiments d'une ancienne caserne de gendarmerie, un centre d'hébergement pour réfugiés de 39 chambres, réparties dans 11 logements du T3 au T5. Les travaux, d'un montant de 158 000 euros, ont été menés durant l'été 2020, principalement sur la mise en sécurité des cages d'escaliers, la rénovation des pièces d'eau, de l'électricité et de la plomberie, la production de chauffage et d'eau chaude. Un bureau est également mis à disposition de France Horizon, l'association chargée de la gestion du centre d'accueil qui a ouvert ses portes le 15 octobre, pour trois ans. À l'issue de cette période, Habitat 44 lancera les travaux pour réaliser une résidence sociale ainsi que des logements familiaux qui seront commercialisés en BRS par Atlantique Habitations.



📌 L'ex-caserne Moncey se prépare à changer plusieurs fois de vie. © Habitat 44

En attendant, l'État, toujours propriétaire du foncier, a demandé à Habitat 44 d'accueillir des réfugiés dans les bâtiments déclarés "inutiles" en 2017 par la Direction générale de la gendarmerie nationale. Les deux parties ont signé une convention d'occupation précaire d'une durée de trois ans, après quoi l'OPH deviendra propriétaire. ● V.L.

La solution mobile innovante la plus globale pour simplifier votre relation locataire

_appteamize offre toutes les fonctionnalités pour le support client, la proximité et la communication, dans une seule application mobile adaptée et personnalisée pour chaque bailleur.

Merci

à nos clients et à nos partenaires pour leur confiance durant cette année hors norme.

Bonnes fêtes !

rendez-vous début 2021 pour toujours plus d'innovation, de partenariats et d'évènements digitaux.



ah!

APPS HABITAT

contact@apshabitat.fr

apshabitat.fr

nos partenaires :



universign

FRENCH PROPTech



Bailleurs : boostez votre performance économique & votre satisfaction locataire



Acteurs de l'habitat social, pour assurer l'entretien de vos bâtiments, vous avez de multiples prestataires, parfois regroupés au sein d'une offre **multi techniques**.

- 1 Mais comment encadrer ces prestataires et suivre au plus près les interventions sur votre parc ?
- 2 Et comment proposer de nouveaux services à valeur ajoutée pour les locataires ?

Les prestataires aspirent à passer d'un rôle de sous-traitant à celui de **partenaire** du bailleur.

Les locataires souhaitent disposer d'informations claires et actualisées sur leur logement. Ils attendent une **expérience positive** avec l'entreprise qui intervient et ceci dès le premier contact.

La solution ? Le portail locataire **My Vizavy**



Vous avez des questions ?
Vous souhaitez en savoir plus ?
Nous vous proposons une démonstration de la plateforme My Vizavy **en 20 minutes, et en visio**.

RDV sur notre LinkedIn Vizavy !



L'application My Vizavy

Elle a été pensée dès le départ pour faciliter la vie des acteurs du logement social, **dans un souhait de partage et d'échange d'informations** entre les parties prenantes.

Grâce à son portail locataire et sa plateforme prestataires, VIZAVY agrège toujours plus de données, toujours plus qualifiées, et les restitue en une interface simple, lisible, et efficace.

My Vizavy **créé une expérience positive et efficace** entre les différents acteurs, dans une démarche proactive.



www.vizavy.com

Réinventez vos relations pour **résoudre rapidement** les problèmes

Invité à intervenir le 18 novembre au webinar du Réseau des acteurs de l'habitat⁽¹⁾, Daniel Cohen, professeur d'économie à l'École normale supérieure, dresse un bilan de l'impact très inégalitaire de la crise sanitaire de 2020. Il avance également que le virus nous fait appréhender, en accéléré, le monde qui résultera de l'essor du capitalisme numérique.

POINT DE VUE DE DANIEL COHEN, ÉCONOMISTE

UN CHOC SANITAIRE ET INÉGALITAIRE

« **C**omme un organisme placé sous anesthésie, l'économie n'assure plus que ses fonctions vitales » : tel avait été le diagnostic de l'Insee pour caractériser le mois d'avril 2020, durant le premier confinement, estimant que la moitié du secteur privé avait été alors à l'arrêt. Au cours du premier semestre, la baisse cumulée de PIB devait être de 20 %. C'est sans précédent dans l'histoire des 75 dernières années. Il n'y eut en fait, depuis le début du XX^e siècle, que trois épisodes qui l'ont dépassée en intensité. En France, la crise des années trente avait entraîné une baisse cumulée du PIB de presque 20 % (le point bas étant atteint en 1935), la Première Guerre mondiale une chute du PIB de 30 %, et la Seconde Guerre mondiale avait provoqué une baisse encore plus considérable de 40 %.

Cette crise est différente : c'est pour prévenir une catastrophe sanitaire que les économies s'effondrent. Loin d'y voir une aberration, il faut se réjouir que la conscience universelle ait hissé d'un cran l'exigence de protéger les populations contre le risque mortel.

L'année 2020 sera marquée à la fois par une chute violente et un profil très erratique du PIB. Après une baisse de 5,9 % au premier trimestre, puis de 13,7 % au second, le PIB a rebondi fortement au troisième, de 18,2 %. Dès le mois de juin, la consommation était repassée au-dessus de son niveau de février. Mais l'optimisme retrouvé des Français, au sortir du confinement, est également la raison pour laquelle le virus s'est répandu rapidement au cours de l'été. Alors que l'arbitrage entre la santé et l'économie avait été nettement en faveur de la santé lors du premier confinement, le deuxième confinement tente de préserver les deux à la fois. Au choc du printemps, brutal d'un point de vue économique mais efficace d'un point de vue sanitaire, le gouvernement préfère adopter aujourd'hui la stratégie d'un confine-

ment plus modéré mais, sans doute, plus long. Les indicateurs de très court terme confirment une baisse beaucoup moins brutale de l'activité que lors du premier confinement. Les premières estimations, réalisées par la Banque de France, évoquent une perte d'activité de 12 % par mois de nouveau confinement, contre 30 % de chute au printemps. Il est à craindre que, d'ici la mise à disposition d'un vaccin, un régime de semi-confinement restera en place, de manière plus ou moins continue.

Rien n'a été plus inégalitaire que cette crise

Le virus a semblé abolir les différences de classes. Rien n'a pourtant été plus inégalitaire que l'impact de cette crise sur la vie de chacun. Les conditions d'hébergement varient considérablement d'une population à une autre. Les situations de stress psychologique et social, les violences conjugales, aiguissent de formidables inégalités. Le rapport à l'emploi redouble ces traits quand il n'en est pas directement à l'origine.

Une enquête du Cevipof a montré que 60 % des diplômés de l'enseignement supérieur ont recours au télétravail contre 3 % des ouvriers seulement. Selon une étude de l'Institut des politiques publiques (IPP), parmi les trois déciles les plus pauvres de la population, moins de 20 % de personnes occupent des postes "télétravaillables", contre 60 % en moyenne pour les trois déciles les plus riches (jusqu'à 75 % pour le dernier décile). Les trois déciles les plus pauvres ont toutefois aussi cette particularité de travailler plus souvent dans les secteurs essentiels (hors

banques et assurances), à plus de 20 %, contre moins de 5 % pour les trois plus hauts déciles. Ce travail des "premiers de corvée" tend à réduire, en moyenne, le choc économique que les ménages les plus modestes ont subi, au risque évidemment d'une exposition plus forte au risque sanitaire. Les déciles les plus modestes sont également ceux où le contrat de travail est le plus fragile. Les trois déciles les plus pauvres sont moins de 50 % à disposer d'un CDI, contre plus de 70 % pour les déciles les plus hauts.

Le soutien de l'État a touché des publics très différents

Éviter les licenciements, soutenir les secteurs les plus menacés, maintenir le revenu des personnes en difficulté : toute la panoplie des instruments a été mobilisée pour lutter contre la crise. Répondre à la crise sanitaire avec les outils de 2008 actionnés par les banques centrales - baisse de taux, facilités monétaires, mécanisme de stabilité - ne suffit pas. Le bon outil est le soutien budgétaire. Les entreprises et les ménages ont besoin que le gouvernement les dédommage du manque à gagner, induit par les mesures de restrictions sanitaires qui leur ont été appliquées.

Selon le Rapport économique, social et financier de la direction du Trésor, la part des dépenses publiques va monter cette année à 63 % du PIB (hors consommation intermédiaire), 10 points de plus que ce qui avait été prévu, du fait à la fois de la hausse des dépenses elles-mêmes et de la baisse du dénominateur. La dette publique elle-même

« Avec la numérisation du monde, le "grand espoir" d'une société enfin humanisée s'est éloigné. »





« Une fois la crise sanitaire passée, les populations comprendront peut-être mieux, et voudront défendre le plaisir simple et fondamental du contact humain. »

Concernant les entreprises, l'IPP a analysé l'impact du choc sanitaire en groupant les entreprises par

devrait s'approcher de 120 % du PIB. Cela pourrait-il provoquer une crise des finances publiques ? Aujourd'hui, la dette française à 50 ans coûte moins de 1 % et n'ampute nullement nos finances publiques.

L'État a soutenu les ménages et les entreprises à l'aide de plusieurs dispositifs : l'indemnisation de l'activité partielle (33,9 milliards d'euros budgétés, mais seulement 20,3 milliards dépensés de mars à octobre), les prêts garantis par l'État (PGE), le Fonds de solidarité pour les entreprises (18,9 Md€), les reports et exonérations de charges sociales (8,2 Md€). Les ménages les plus pauvres ont également bénéficié d'une aide de 150 euros pour les bénéficiaires des minima sociaux, de 100 euros par enfant à charge pour les bénéficiaires des aides au logement, de 200 euros (en mai) et de 150 euros (en novembre) pour les moins de 25 ans bénéficiaires des aides au logement.

Ces aides ont touché des publics très différents. Le chômage partiel a aidé le milieu de la distribution des revenus (jusqu'à 2 % du revenu moyen d'avant crise), les minima sociaux ont soutenu les déciles les plus faibles (2 % de leur revenu moyen dans le premier vingtile, et moins de 1 % dans le second). Cela reflète la part très faible des salaires dans le revenu des ménages les plus pauvres (moins de 20 % pour le premier décile, moins de 40 % pour le second). *In fine*, le cumul de ces dispositifs conduit à une perte de revenu en fonction des déciles qui ressemble à un U. Les plus pauvres et les plus riches sont finalement protégés de la récession, et c'est le milieu de la distribution qui connaît un choc le plus haut, avec une perte de revenu qui s'élève à 0,4 %.

décile, en fonction de l'intensité du choc qu'elles ont subi. 30 % des entreprises ont amélioré leur chiffre d'affaires pendant la crise, le dernier décile l'augmentant de 60 % ! Les trois déciles les plus affectés ont enregistré une baisse de 50 à 80 % de leur chiffre d'affaires... Les premières ont préservé l'emploi en presque totalité, les autres l'ont baissé de 30 à 60 %. Les deux premiers déciles les plus affectés ont été compensés par l'État de 70 % de leur chiffre d'affaires, contre 20 % environ pour les deux déciles les moins affectés. Ce sont les petites entreprises qui ont été le plus touchées. Les micro-entreprises représentent 40 % du premier décile, et 5 % du 8^e. On note toutefois que leur part remonte légèrement ensuite, les micro-entreprises représentent 25 % du décile le moins touché...

L'essor du capitalisme numérique

À l'échelle de la société, cette crise va être un accélérateur de la transformation du monde des Gafa, Amazon, Netflix, Google etc. Le propre de ce qu'on peut appeler le capitalisme numérique est de réduire les interactions "physiques", de dispenser du besoin de se rencontrer en face à face. De nombreuses activités ont fait l'expérience d'une dématérialisation inédite. Les grands gagnants de la crise ont été les Amazon, Apple, Netflix, dont la capitalisation boursière a explosé durant le confinement. Le virus est venu à point nommé pour les acteurs du numérique, qui ont pu mener une expérimentation grandeur nature de l'incorporation du monde physique dans le monde virtuel.

L'économiste français Jean Fourastié avait, dès 1948, proposé une analyse des transformations économiques de long terme qui offre

une clé essentielle pour comprendre la mutation en cours. Fourastié annonçait comme « *le grand espoir du XX^e siècle* », le passage d'une société industrielle à une société de services. Son grand espoir était que l'humanité allait enfin s'humaniser dans un monde social où chacun s'occuperait des autres, comme coach, éducateur ou soignant. Fourastié pointait toutefois un « *problème* », qui a ses yeux n'en était pas un : cette économie de services engendrerait une croissance beaucoup plus lente. Si le bien que je vends est le temps que je passe avec autrui, la croissance est par définition limitée par le temps disponible... Or, l'essence du capitalisme reste, toujours et partout, la recherche systématique de la réduction des coûts. La solution au problème a tardé à être trouvée, mais elle est désormais claire : il suffit de convertir l'être humain que nous sommes, de chair et d'esprit, en un ensemble de données, d'informations sur notre température ou sur nos désirs, pour nous faire entrer dans la toile où nous pouvons être gérés par des algorithmes. Libérés de l'impératif de rencontres réelles, la croissance redevient possible, en ligne... Le virus nous a fait comprendre en accéléré le monde qui en résulte, privé de vitalité, asséché par le manque de contact humain. Les restaurants, les cafés et les salles de concerts, lieux essentiels de respiration de la civilisation urbaine, ont été fermés. Avec la numérisation du monde, le « *grand espoir* » d'une société enfin humanisée s'est éloigné. Pour autant, la rapidité avec laquelle cette mutation a été produite nous fait sentir combien l'ancien monde est fondamental à notre équilibre psychique. Peut-être que l'histoire n'est pas écrite, et que, une fois la crise sanitaire passée, les populations comprendront mieux, et voudront défendre, le plaisir simple et fondamental du contact humain. ●

(1) Voir page 22.

WEBINAR

Les différents visages de la vente de logements sociaux en Europe

Alors que la loi ÉLAN a constitué un encouragement supplémentaire à la vente de logements locatifs sociaux par les organismes Hlm français avec un objectif de 40 000 ventes par an, les chiffres peinent toujours à décoller, plafonnant à 8 000 logements vendus chaque année. L'USH a organisé le 4 novembre dernier un webinar afin de considérer la situation chez nos voisins européens, de comparer les contextes économiques et culturels, et de s'inspirer des bonnes pratiques.

Autorisée depuis 1965, la vente de logements locatifs sociaux en France occupe, depuis une dizaine d'années, une place grandissante dans les stratégies patrimoniales des organismes Hlm. Une tendance qui a commencé à s'accélérer en 2007 avec l'accord passé entre l'USH et l'État pour le développement de la vente d'une partie du patrimoine aux occupants afin de favoriser l'accession à la propriété et la mixité sociale dans les quartiers. Ainsi, au début des années 2010, le chiffre situé autour de 4 000 ventes annuelles passait à près de 7 000 (Source: Observatoire de la vente Hlm). En introduisant des dispositions visant à faciliter les processus de vente via la simplification de la définition des prix et de la création des sociétés de vente, la loi ÉLAN a marqué une nouvelle étape, le but assumé étant cette fois d'encourager les ventes pour contribuer au financement de la production de nouveaux logements.

« La vente fait partie du modèle français de développement et de croissance du parc Hlm », selon Pierre Laurent, responsable du département du développement de la Banque des Territoires, invité du webinar de l'USH sur le thème *La vente de logements sociaux chez nos voisins européens : quelles bonnes pratiques en retenir au service de nos territoires et des nouveaux accédants ?* « En 2018, les plus-values de cession du secteur contribuaient à un tiers de l'autofinancement des bailleurs. Si l'on estime que la crise sanitaire devrait engendrer une baisse de 30 % des ventes, on prévoit, en revanche, un rebond en 2021 et un retour en 2022 au niveau d'avant la crise. Les ventes pourraient doubler d'ici 2025, pour atteindre 15 000 à 17 000 logements vendus, permettant de préserver la santé financière du secteur et

de contribuer à assurer la capacité d'investissement des bailleurs ».

En attendant de vérifier ces estimations, étonnés par la progression encore relativement faible comparée aux objectifs évoqués par les pouvoirs publics, les acteurs du monde Hlm rassemblés le 4 novembre à l'initiative de l'USH, ont partagé de récents travaux menés à l'échelle européenne, pour mettre en perspective la situation française.

Quatre pays, quatre jeux d'acteurs

Matthieu Gimat, maître de conférences (Université de Paris-Géographie-Cités), a rapporté les résultats et les enseignements d'une étude à laquelle il a contribué, intitulée : *État des connaissances sur la vente de logements sociaux en Europe : Allemagne, France, Pays-Bas, Royaume-Uni*. Un travail réalisé à partir de 400 références scientifiques.

Au Royaume-Uni, l'ensemble du parc social, géré par les collectivités, a été mis en vente en 1980 au profit des occupants, avec des niveaux de décote autour de 50 %. En a résulté un très important volume de logements vendus puis un épuisement progressif au fur et à mesure que l'offre diminuait. L'État est le principal destinataire des produits de cessions.

Aux Pays-Bas, ce sont des bailleurs indépendants qui gèrent les logements sociaux et décident de les mettre en vente à destination des ménages, avec un niveau de décote de 30 % par rapport aux prix du marché. Les bailleurs sont les principaux destinataires des produits de cession.

En Hongrie, l'État, qui est le gestionnaire des logements sociaux, a mis en vente la quasi-totalité des logements à destination des ménages afin de récupérer les fonds. La

décote tourne autour de 70 %, avec des ventes nombreuses et rapides. L'État est le principal destinataire des produits de cession.

En Allemagne, ce sont des bailleurs publics et privés qui gèrent les logements sociaux avant la vente, et mettent en vente en bloc tout ou partie de leur patrimoine, avec une décote de moins de 30 % par rapport aux prix du marché. Les acquéreurs sont principalement des investisseurs. Les actionnaires des bailleurs, essentiellement les collectivités, sont les principaux destinataires des produits de cession.

Conséquences aux Pays-Bas et au Royaume-Uni

Considérant que Pays-Bas et Royaume-Uni constituaient les points de comparaison les plus pertinents par rapport au modèle français, Matthieu Gimat est revenu sur les conséquences des politiques de vente menées sur ces deux territoires. Il a d'abord tenté de répondre à la question de savoir si la vente de logements sociaux permettait des parcours résidentiels ascendants pour les acquéreurs. Il s'avère que les profils types sont des ménages à emplois stables, avancés dans leur parcours familial, avec au moins un enfant. Il s'agit souvent d'acquéreurs locaux, qui se maintiennent plus longtemps que la moyenne dans leur logement, et sont plus souvent issus des minorités que dans les



autres filières d'acquisition. « *La revente du logement social est l'occasion pour eux de poursuivre un parcours social ascendant, en réalisant une plus-value souvent très importante, notamment au Royaume-Uni du fait du niveau élevé de décote* », observe le chercheur. Mais « *la vente peut aussi s'avérer source d'une transformation du statut social, qui les voit passer des plus aisés du secteur social aux moins aisés du secteur libre, ce qui peut être difficile à vivre* », souligne-t-il.

Quant à savoir si la vente de logements sociaux permettait d'améliorer la mixité sociale, il a estimé qu'elle augmentait la mixité des statuts d'occupation, mais qu'elle contribuait également à accentuer la différenciation entre les ensembles les mieux et les moins bien entretenus.

Enfin, Matthieu Gimat a indiqué que dans ces deux pays, la vente de logements sociaux avait contribué à la résidualisation du parc social dans les secteurs les moins valorisés. La diminution du parc induit une spécialisation sociale en sectorisant les populations

Aux Pays-Bas, ce sont des bailleurs indépendants qui gèrent les logements sociaux et décident de les mettre en vente à destination des ménages, avec un niveau de décote de 30 % par rapport aux prix du marché; ici, résidence réhabilitée selon le principe d'EnergieSprong. 🏡



les moins aisées. « *La vente n'est pas à l'origine de ces processus, elle ne fait que les accentuer* », nuance-t-il.

France et Pays-Bas, des obstacles communs

Pour Bruno Marot, urbaniste et docteur en politiques urbaines, co-auteur de l'étude, le cas des Pays-Bas se rapprocherait du modèle français, notamment sur la marge de manœuvre à disposition des organismes dans la mise en œuvre des politiques de mise en vente. Dans les deux cas, « *si les objectifs sont fixés par le gouvernement, ils ne sont pas contractuels et, de ce fait, pas contraignants pour les bailleurs* », a-t-il expliqué.

À l'instar de la France, le modèle néerlandais se caractériserait également par une difficile transformation des objectifs de vente en réalisation opérationnelle, révélant un décalage entre les orientations stratégiques souhaitées par les pouvoirs publics et les pratiques adoptées par les bailleurs. « *Les difficultés à concrétiser les politiques de vente tiennent au manque d'outillage technique des bailleurs, aux réticences de certains, et enfin aux conditions locales du marché immobilier, qui sont par endroit peu favorables à la vente* », a-t-il indiqué, ajoutant plus tard : « *La mise en œuvre des politiques de droit à la vente se heurte souvent à un déficit de démarche partenariale, avec des politiques nationales parfois peu au fait des contextes locaux, et un manque d'intégration horizontale au niveau local, marqué par de faibles coopérations entre les collectivités et les bailleurs* ».

Ce travail de recherche fait également apparaître des disparités concernant les revenus de cession. Car si au Royaume-Uni une part importante des revenus revient au gouvernement et n'est pas réinvestie dans le secteur du logement social, à l'inverse, aux Pays-Bas, les revenus sont intégralement reversés aux organismes vendeurs, qui les utilisent pour financer leurs opérations et investir. « *Dans l'expérience des Pays-Bas, la vente a plutôt contribué à renforcer la solidité financière des organismes, sans toutefois rendre le secteur du logement social autosuffisant* », a précisé Bruno Marot.

Le regard de Housing Europe

Dara Turnbull, coordinateur de recherche de Housing Europe, a proposé un zoom sur les caractéristiques de cinq pays aux profils distincts : l'Autriche, l'Angleterre, l'Allemagne, l'Italie et la Suède. En Autriche, la loi autorise

les locataires à acheter leur logement après une durée d'au moins 6 ans d'occupation, pour autant qu'ils se soient acquittés d'un acompte à leur entrée dans le logement. Cet acompte - de l'ordre de 72 € par m² - correspond à une participation des locataires au prix de la construction du bien. Entre 2011 et 2018, le pays a enregistré 122 000 nouvelles mises en service pour 31 000 ventes.

Du côté de l'Angleterre, entre 1980 et 2018, ont été enregistrées 2,1 millions de ventes, avec une réduction du parc de 27 %. En Allemagne, le parc social représente entre 3 et 4 % du parc immobilier total. À la différence de la France et de nombreux pays européens, les logements ont une période de verrouillage de 15 à 30 ans, au terme de laquelle les bailleurs peuvent louer à nouveau au prix du marché et mettre en vente auprès d'acheteurs particuliers.

L'Italie compte un parc social relativement réduit, qui représente 3 % du parc total, avec 700 000 unités. Les ventes y sont possibles depuis 1993 mais sont caractérisées par des périodes très longues d'attente pour les acquéreurs. Quant à la Suède, elle se définit par l'existence de logements dits publics, et non sociaux, accessibles à tout un chacun, sans critère de coût ni de revenu. « *En matière de vente, ces logements publics sont transférés à des coopératives et l'argent gagné est entièrement réinvesti dans le secteur* », souligne Dara Turnbull.

Du bon fonctionnement des copropriétés

Le tour d'Europe des modèles du logement social s'est achevé sur la question du fonctionnement de la gestion des immeubles vendus et des copropriétés. « *En Autriche par exemple, une personne qui achète un logement social doit, pendant 15 ans, vivre dans un système très réglementé, avec beaucoup de contrôles* », a détaillé Dara Turnbull. « *Il n'est pas possible de revendre à n'importe qui, d'entreprendre des changements sur le caractère des bâtiments, ou encore de louer les logements via des plateformes telles que Airbnb* ». ● **E.B.**

📞 Contacts :

Cécile Chopard, responsable du département des politiques patrimoniales, cecile.chopard@union-habitat.org et Chrystel Gueffier-Pertin, conseillère "Accession sociale, vente hlm, copropriété" chrystel.gueffier-pertin@union-habitat.org Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH.

Vie des Fédérations

Réorganisation du tissu des OPH : la Fédération fait le point

À l'approche de la date fatidique du 1^{er} janvier 2021, où en sont les 180 OPH gérant moins de 12 000 logements et à qui la loi ÉLAN impose de se regrouper ? Au 15 novembre, la Fédération, qui en représente 229 (soit un parc immobilier de 2,4 millions de logements), observe une « restructuration d'importance impliquant plus des trois quarts des offices ».

Dans le détail, 149 OPH étaient alors bien engagés dans 70 projets de rapprochements dont 11 totalement aboutis. Parmi ces projets, 21 se traduisaient par des fusions (ayant le statut d'OPH après fusion) et 49 par des sociétés de coordination. Seul l'avenir de 12 OPH restait dans le flou. Par ailleurs, 24 OPH avaient le projet de changer de statut ou avaient déjà franchi le pas.

70 projets terminés ou en bonne voie

Les 21 projets de fusion concernent 43 OPH, soit 16 % des Offices (représentant 353 000 logements gérés, soit 16 % du patrimoine géré des Offices). Au 15 novembre, 11 fusions étaient effectivement réalisées, concernant 21 OPH mais aussi trois organismes autres que des OPH et trois syndicats mixtes. Le nombre de logements gérés en moyenne par fusion s'élève à 17 000 logements gérés.

Les 49 projets de sociétés de coordination concernent 106 OPH, soit 46 % des OPH (représentant 742 000 logts gérés, soit 33 % du patrimoine géré des Offices). 138 organismes⁽¹⁾ sont concernés si on y ajoute les 16 ESH (dont 13 filiales de groupes nationaux), huit SEM et huit SCIC. Tous ensemble, ils gèrent un parc de



presqu'un million de logements⁽²⁾. À noter que 12 OPH non soumis à l'obligation de regroupement sont engagés dans une démarche afin de se rapprocher notamment de plus petits bailleurs sur une base territoriale.

Le nombre de logements en moyenne par société de coordination est de 21 000 logements gérés, avec des sociétés constituées entre deux et cinq OLS.

Au 15 novembre, sur les 49 projets de sociétés de coordination, 11 étaient agréés, concernant 21 OPH et 10 autres OLS. 40 % avaient choisi la forme juridique de la SA coopérative à conseil de surveillance et directoire ; 30 % la SA à conseil de surveillance et directoire ; 30 % la SA à conseil d'administration. Le capital social varie entre 18 500 € et 1 M€ (médiane à 50 000 €).

12 projets à la traîne

Les projets moins avancés, « en cours de confirmation ou non connus » comme le veut l'appellation, concernent 12 OPH, soit 5 % des Offices (62 700 logements

Le handicap au travail, on en parle ?

Dans le cadre de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées, qui s'est déroulée du 16 au 22 novembre, la Fédération des ESH a lancé une campagne de communication « #onenparledanslesesh » en partenariat avec l'AGEFIPH, pour faire de l'habitat social un secteur d'accueil et de valorisation des travailleurs en situation de handicap. Le kit de communication est intemporel et téléchargeable sur www.esh.fr. ●



Tranquillité

Observatoire des incivilités

Les résultats 2019 de l'Observatoire des incivilités commises sur le personnel et le patrimoine des organismes Hlm⁽¹⁾, publié en octobre par l'USH, révèle une relative stabilité des faits déclarés par les organismes. Avec 2,5 plaintes pour 100 salariés, le ratio est en légère hausse par rapport à 2018 mais reste très inférieur aux ratios de 2010 et 2011 (respectivement 4,2 et 3,8). 35 % des incivilités ont été commises dans les lieux de vie (parties communes, caves, parking...), 31 % dans les locaux du bailleur (part en baisse, suite aux sécurisations des locaux et des agences), 24 % sur les espaces extérieurs et 5 % à l'intérieur du logement d'un locataire.

32 % des plaintes déposées en 2019 sont consécutives à des différends liés à une insatisfaction du locataire, 18 % au rappel des règles d'usage, 13 % à la suite d'une agression sans motif apparent, 11 % sont attribuées à un trouble du comportement de l'agresseur et 8 % à une demande de logement non satisfaite. ● V.L.

(1) 58 % des organismes Hlm (249) ont participé à l'enquête, totalisant 3,2 millions de logements, soit un taux de couverture de 69 % du patrimoine Hlm en 2019.

gérés, soit 3 % du patrimoine géré des Offices). Selon la Fédération, cinq OPH comptent rejoindre une société de coordination en cours de constitution et les sept autres n'ont pas encore de solutions, ou n'ont pas fait part de leurs intentions.

Sur les 24 OPH qui envisageaient de changer de statut, soit 11 % des Offices (154 000 logements gérés, soit 7 % du patrimoine géré des Offices), neuf (48 500 logements gérés) avaient franchi le pas au 15 novembre. Un peu plus de la moitié ont choisi de se transformer en SEM, 26 % en ESH et 22 % en SCIC.

Pour les « petits » OPH, c'est un moyen d'échapper au regroupement visant à atteindre le seuil des 12 000 logements gérés. Pour les OPH d'échelle communale, c'est un moyen d'échapper

à la fusion obligatoire avec les autres offices rattachés à un même EPT/EPCI. D'autres ex-OPH ont changé de statut pour se filialiser à un grand groupe.

Enfin, rappelons que 49 OPH, soit 22 % des Offices, n'ont pas de projet de regroupement : 34 parce que leur taille est supérieure au seuil des 12 000 logements, 15 parce qu'ils peuvent rester seuls dans leur département au sens de la loi. À eux tous, ils gèrent 914 000 logements, soit 41 % du patrimoine géré des Offices. ● V.L.

(1) Sans compter les organismes d'Habitat Réuni.

(2) Hors Habitat Réuni.

Partenariat

La charte en faveur des locataires fragilisés est renouvelée

Afin de tenir compte du prolongement de la crise sanitaire, le Mouvement Hlm et quatre associations nationales de locataires (AFOC, CGL, CLCV et CSF) ont signé, le 2 décembre, un avenant à la charte du 4 mai, relative à l'accompagnement des locataires en Hlm en situation de fragilité économique dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 (voir *Actualités Habitat* du 15 mai 2020). Manque à l'appel la CNL, qui était signataire au printemps.

Les 20 engagements sont toujours en vigueur (permettre l'étalement du paiement de loyers, adapter la facturation des charges

locatives récupérables, mobiliser les ressources de solvabilisation de droit commun...) et cinq nouveaux ont été ajoutés. La possibilité d'accorder des délais de paiement des loyers est ainsi prorogée jusqu'à la quittance du mois de mai 2021 incluse. Un accent est spécifiquement mis sur le soutien et l'accompagnement des victimes de violences conjugales et familiales.

Les conditions de la réalisation des états des lieux d'entrée réalisés en l'absence de représentant du bailleur social sont précisées.

Le surplus des retards de paiement s'élevait à 65 M€ fin octobre 2020 par rapport à la situation de février 2020. ● V.L.






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



FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION

Nouvelles règles au 1^{er} janvier 2021 : des modifications sans révolution

Avec plus de 543 actions financées depuis sa création en 2014, pour un total de 26 M€, le Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI) est doté de moyens importants. Quels sont les projets éligibles ? Comment présenter un dossier ? Quels sont les plafonds de subventions ? À compter du 1^{er} janvier 2021, de nouvelles règles sont applicables. Le point avec six experts du Mouvement Hlm.

Le plafond de subventions est de 200 000 € pour un dossier d'innovation et de 100 000 € pour un dossier de modernisation.



Qui fait quoi ?

Le comité paritaire régional (CPR) est l'interlocuteur incontournable régional pour les dossiers de modernisation. Il est composé de représentants du secteur Hlm et de l'État : il vérifie et instruit le dossier. Son avis est consultatif et doit être clairement exprimé, signé par l'ensemble des représentants de l'État et de l'USH. Le comité des aides est composé de représentants de la CGLLS, des différentes Fédérations et des ministères de tutelle de la CGLLS. Ses décisions sur les dossiers de FSI doivent être prises à l'unanimité. Le relevé de décision du comité des aides est envoyé aux Associations régionales Hlm. ●

« **L**es nouvelles règles du FSI, applicables au 1^{er} janvier prochain, ne sont pas une révolution, ce sont des modifications », a rassuré Catherine

Hluzsko, cheffe de mission partenariats et innovation de l'USH, en ouverture du webinar organisé le 13 novembre sur ce thème. Créé en 2014, pour favoriser la modernisation, la professionnalisation et l'innovation du secteur Hlm, le FSI en effet évolue. Et après six ans de pratique et d'expérience, les partenaires du FSI - la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social), le ministère du Logement, le Trésor, l'USH et les Fédérations Hlm locatives, les Associations régionales - ont travaillé à de nouvelles règles de fonctionnement, dans un cadre concerté.

Une des plus importantes est la distinction entre modernisation et innovation. Cette classification détermine les taux et plafonds de financement ainsi que les circuits d'instruction : l'instruction des dossiers d'innovation relève des Fédérations et celle de modernisation, des Associations régionales. « À partir du 1^{er} janvier, c'est le contenu de l'action qui détermine sa classification », résume Catherine Hluzsko.

Anne Tixier, responsable des études économiques et financières à la Fédération des OPH, précise : « Un projet innovant est destiné à promouvoir des actions et des dispositifs expérimentaux qui revêtent un caractère novateur pour le secteur, évaluable et reproductible », tandis que « le projet de modernisation contribue à faire progresser l'organisme vers une organisation conforme aux besoins d'aujourd'hui. »

Quels projets sont recevables ?

Tous les organismes Hlm à jour de leurs cotisations à la CGLLS et qui disposent d'un Plan stratégique de patrimoine (PSP), validé ou en cours de réalisation ou d'actualisation, peuvent solliciter l'aide du FSI, à condition que leurs projets relèvent de l'activité locative et qu'ils soient évaluable et reproductibles.

Sept thèmes sont listés dans la nouvelle délibération de la CGLLS qui définit la recevabilité des projets et qui entre en vigueur au 1^{er} janvier 2021 :

1. Volet logement des dispositifs innovants d'insertion et d'accompagnement visant l'amélioration de la qualité de service, l'accueil, l'accompagnement ou le suivi des locataires ;
2. Études techniques à caractère innovant liées aux immeubles ou aux travaux avec des objectifs de performance énergétique, de développement durable et de traitement de l'amiante ;
3. Montages innovants en matière de gestion patrimoniale ou de gestion de projets d'investissements (maîtrise d'ouvrage) ;
4. Adaptation du patrimoine à son marché ;
5. Démarches d'élaboration et de développement de la qualité de service ;
6. Élaboration d'un plan de crise (hors Covid-19) ;
7. Modernisation des processus internes dans un souci d'efficacité.

Les actions qui visent une réorganisation interne mais qui n'ont pas d'effet direct sur les locataires sont écartées. « Ne vous censurez pas, conseille toutefois Anne Tixier. La liste n'est pas limitative à condition que l'action soutenue reste dans le champ d'intervention de l'activité locative et reste soumise à l'appréciation du comité des aides pour son caractère particulièrement innovant ». De plus, la liste des thèmes éligibles pourra évoluer chaque année.

Règles de financement : les changements

Quelques changements sont apportés aux règles de financement. À partir de 2021, les dépenses salariales, d'informatique, de communication peuvent bénéficier de subventions soumises à des plafonds. Désormais, les dépenses éligibles ne peuvent concerner des dépenses engagées trois mois avant le Comité des aides.

Les niveaux de financement diffèrent selon la qualification du projet. Le plafond est de 200 000 € TTC (50 % de taux de subvention) pour un dossier d'innovation et de 100 000 € TTC (40 % de taux de subvention) pour un dossier de modernisation. Ces plafonds sont rehaussés pour les dossiers inter-organismes avec des taux de subvention identiques (50 %), quelle que soit la classification.

« Les plans de financement doivent être présentés en TTC et prendre en compte les dépenses éligibles », insiste Loup Bommier, chargé de

mission auprès du directeur général de la Fédération des ESH.

Pour les subventions supérieures à 23 000 €, l'organisme peut obtenir une avance de 25 % de la subvention à la notification et sur présentation des factures. L'avance doit être remboursée si le projet n'a pas abouti. « *Quand on sollicite une subvention, il vaut mieux appeler la Fédération, conseille Loup Bommier. Sinon on risque d'avoir du mal à justifier les budgets si les fonds ne sont pas mobilisés.* »

Soigner la note de synthèse

Les différentes pièces de la demande de subventions sont disponibles sur le Centre de Ressources du site Internet de l'USH. Cécile Simon, chargée de mission politiques sociales de la Fédération des Coop'Hlm, précise que la Fédération doit déposer les dossiers sur une plateforme dématérialisée de la CGLLS, en une seule fois : le dossier envoyé par l'organisme doit donc être complet.

La note de présentation synthétique est capitale : une page recto verso « *ni plus ni moins* ». « *Pour les dossiers d'innovation, il faut expliquer de façon très claire où la démarche se situe, faire ressortir son côté novateur et expérimental pour l'ensemble du secteur Hlm* », souligne Cécile Simon.

La proposition du prestataire doit être jointe avec la nature de l'intervention, le détail des dépenses, le calendrier. Il faut également fournir le bilan des financements obtenus au cours des trois années précédentes pour prouver que l'organisme n'a pas déjà perçu le montant maximum permis. Si la subvention demandée est supérieure à 23 000 €, un projet de convention est obligatoire.

Dans les dossiers inter-organismes, un seul organisme, interlocuteur unique de la CGLLS, pilote le projet : « *Cette position n'est pas neutre, prévient Cécile Simon, car le pilote est notamment chargé de reverser une partie des aides aux autres organismes. La totalité de la subvention est déduite de son droit de tirage triennal de 500 000 €.* » Il est donc nécessaire de prévoir une convention de répartition des dépenses et des aides entre organismes.

Une communication accrue sur les actions

Un net besoin de partage et de capitalisation des résultats et des expérimentations a émergé depuis la création du Fonds. Jusqu'à présent, seules les actions innovantes étaient valorisées et surtout lors du Congrès Hlm. Les nouvelles règles applicables au 1^{er} janvier 2021 vont



© Altéal

restructurer la communication autour de l'ensemble des actions. « *La capitalisation est intéressante quand le projet présente une innovation forte et reproductible, des enseignements à tirer* », souligne Samantha Fouquart, responsable de l'animation des réseaux professionnels de la FNAR. Une autorisation de communication peut être intégrée dans la convention entre l'organisme et la CGLLS pour qu'elle puisse ainsi communiquer sur les dossiers via la plateforme du FSI, ou son rapport d'activité. Pour valoriser leurs actions, les organismes peuvent bénéficier d'une subvention de 5 000 € maximum pour, par exemple, l'édition d'une plaquette de présentation : encore une nouveauté de 2021.

Instruction du dossier : auprès de qui et quand ?

À compter du 1^{er} janvier 2021, le contenu du dossier détermine sa classification. « *Parfois, il est assez compliqué, intuitivement, de la déterminer, reconnaît Catherine Hluszko. Votre Fédération et votre Association régionale peuvent vous aider dans cette étape.* » Il faut garder à l'esprit qu'un dossier peut être requalifié en comité ou en pré-comité et, dans ce cas, il faut revoir les plans de financement car, selon leur classification « *modernisation ou innovation* », les dossiers ne bénéficient pas des mêmes pourcentages de subventions.

Une fois bouclé, quel circuit prend le dossier ? L'avis du CPR (Comité paritaire régional) est transmis à la CGLLS par la Fédération, quel que soit le dossier (modernisation ou innovation). Les dossiers sont soumis au pré-comité des aides pour vérifier s'ils sont complets et recevables. Ensuite, le comité des aides prend sa décision. Dans les deux mois suivants, la CGLLS envoie une notification aux organismes et devient leur interlocuteur. Un relevé de décisions succinct du Comité

Un espace potager établit un lien inter-générationnel entre une résidence senior et des logements familiaux. Projet porté par Altéal, en partie financé grâce au FSI.

des aides est transmis immédiatement aux AR Hlm pour que les organismes soient rapidement informés. L'action doit être réalisée dans les 36 mois suivant la notification.

La possibilité de proroger pour les dossiers de modernisation est une nouveauté de 2021 : dans ce cas il faut s'adresser aux Fédérations. Les dossiers de demandes de subventions sont examinés au cours de cinq sessions annuelles.

Des projets financés entre 40 et 50 %

Les conditions sont réunies pour que le plus grand nombre d'organismes, quelle que soit leur taille, se lancent, estime Catherine Hluszko : « *La recevabilité des dossiers est très large, la liste des thèmes est évolutive, le taux de refus est faible. Les conditions de financement sont favorables avec des taux de 40 et 50 %.* » De plus, les organismes sont accompagnés via le réseau des Associations régionales, les Fédérations et l'USH (voir encadré).

En concluant ce webinar, Joachim Soënard, directeur des affaires publiques, de la communication et du digital de l'USH, est revenu sur le concept d'innovation dans le logement social. Elle est pour lui « *consubstantielle à l'histoire du secteur, l'innovation est un enjeu de motivation professionnelle et un enjeu sectoriel dans un contexte où le logement social est régulièrement questionné* », dès lors, « *le FSI est un outil qui démontre que le secteur continue d'innover dans tous les domaines.* » ● I.C.

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

RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

Crise sanitaire : produire des logements abordables est plus que jamais prioritaire

Crises sanitaire, économique et sociale conjuguées aggravent la précarité et la paupérisation. Collectivités locales et secteur Hlm développent leurs interventions avec des budgets contraints et appellent l'État à amplifier sa mission de solidarité nationale en matière de logement. Ces thèmes étaient au cœur du webinar d'actualité que le Réseau des acteurs de l'habitat a tenu le 18 novembre avec 300 participants.

Le logement parmi les principales préoccupations

Le directeur général de Kantar Public, Emmanuel Rivière, a présenté une enquête sur les tensions et les aspirations autour du logement. Il en ressort plusieurs points clés. Le logement est la première préoccupation de 7 % des Français et de 8 % des Européens. Mais selon les phases de la vie des ménages, cette préoccupation est plus ou moins aiguë. Elle devient plus forte lors de l'arrivée d'un enfant, d'un changement d'emploi ou d'une séparation. Sur les 30 communes étudiées, à la question, quels sont les sujets dont il faudrait s'occuper en priorité, le logement arrive en 6^e priorité (34 %) juste derrière la sécurité (36 %). Dans le contexte de la crise sanitaire, 34 % des actifs estiment que leur logement n'est pas adapté au télétravail. Le confinement a donné envie de déménager à 22 % des ménages. Donnée plus surprenante dans une France où le rêve de la maison individuelle semblait indétrônable, les répondants sont 79 % à penser que l'habitat collectif et la rénovation d'anciens bâtiments sont à favoriser dans la perspective de préserver les terres agricoles et les forêts. Quant au logement social, il est important pour 78 % des Français et 87 % des locataires Hlm. ●

Il est vite apparu, lors de la première table ronde du webinar du Réseau des acteurs de l'habitat, qu'à l'issue des dernières élections municipales, la notion de "maire bâtisseur" est toujours d'actualité. Mais plus tout a fait comme on l'entendait précédemment. « *Le tout béton est révolu, la ville ne peut plus se construire autour de la voiture à partir d'une agrégation de programmes de promotion immobilière sans liens entre eux* », estime Mathieu Klein, maire de Nancy et président de la métropole du Grand Nancy, pour qui une politique locale du logement dans l'intérêt des habitants se conçoit en relation avec les territoires environnants et en cohérence avec l'urbanisme et les mobilités. En outre, ajoute-t-il, « *la sécurité et la tranquillité sont des points clés de la qualité de l'habitat à côté d'autres paramètres tels que la végétalisation au cœur des villes et la propreté. Cette approche globale et qualitative est un moyen de recréer de la mixité dans les quartiers.* »

Le logement Hlm, levier de justice sociale

Dans le même esprit, le maire d'Arras et président de la Communauté urbaine, Frédéric Leturque, rappelle que « *le temps long est indispensable à la réussite d'une politique d'aménagement du territoire qui doit mettre d'accord ses élus mais également ceux des territoires voisins afin d'articuler leurs initiatives, tant en termes d'organisation des services publics que de mobilités.* » Dans un territoire où 75 % des habitants sont éligibles au logement social, Frédéric Leturque a souligné combien le logement social doit être éco-responsable et contribuer à la qualité de vie de la population. Pour favoriser la construction et stopper l'étalement urbain, Arras procède à la reconquête de zones foncières existantes

et produit annuellement 1 000 logements dont un tiers de logements Hlm.

L'exemple de la métropole de Lyon (1,5 million d'habitants) a mis en lumière un autre aspect des problématiques du logement cette fois dans un territoire tendu. Six Grands-Lyonnais sur dix ont dû renoncer, ces dernières années, à leur projet immobilier et l'accès au logement social s'est restreint en passant d'une demande satisfaite sur sept en 2019 à une sur 16 en 2020. « *Nous nous sommes engagés à inverser la tendance avec un objectif de construction de logements sociaux en hausse de 4 000 à 6 000 par an* », déclare Renaud Payre, vice-président délégué à l'habitat au logement social et à la politique de la ville.

Territoire en mutation, Saint-Étienne s'est doté d'un PLH innovant en matière d'intervention sur l'existant et mobilise son nouvel OPH, créé par la fusion de l'ensemble des OPH communaux et sa société d'aménagement, pour assurer une transformation en profondeur, non seulement de son parc de logements sociaux, mais également du tissu ancien, indique Marie-Laure Vuittenez, directrice générale de Métropole Habitat Saint-Étienne. En réponse aux besoins exprimés par les élus, Valérie Fournier, directrice générale d'Immobilier 3F, a souligné combien « *la technicité des bâtiments et l'architecture étaient dans l'ADN des organismes Hlm qui disposent, en outre, de fortes capacités de maîtrise d'ouvrage.* » La présidente de la Fédération des ESH a aussi rappelé que ces organismes ont l'habitude d'intervenir auprès des collectivités dans le réaménagement des quartiers Anru et dans la reconstruction de la ville sur la ville. « *Nous disposons d'une large palette d'interventions au service des collectivités. Par exemple en surélevant des bâtiments, en installant des commerces en pied d'immeuble et en assurant une présence permanente de personnels dans les quartiers.* »

L'impact de la crise sanitaire sur le vécu et la perception de la densité a également été évoqué. Va-t-il se traduire par une attractivité nouvelle des villes moins denses ? Mathieu Klein invite à la prudence : « *Il faut prendre le temps de mesurer les désirs et les possibilités réels des citoyens de quitter les grands centres urbains.* »



☞ Dans la métropole de Lyon, une demande de logement social sur sept était satisfaite en 2019, contre une sur 16 en 2020. © J. - F. Bernard-Sugy

été mises en place en mai/juin et le sont à nouveau en novembre pour compléter le dispositif de redistribution social structurel. Ces mesures ont limité l'impact de la crise sur le revenu des habitants, dont la baisse, selon une étude Kantar, est restée inférieure à la moyenne des pays du G7 (voir encadré page 22).

Renforcer les aides sociales structurelles

Mêmes types de constatations de la part de Christophe Devys.

« En plus des pertes de revenus, les plus précaires ont vu leurs dépenses augmenter ne serait-ce qu'en raison de la fermeture des cantines scolaires qui les a contraints à des dépenses alimentaires supplémentaires pour nourrir leurs enfants », rapporte le président du Réseau Alerte, qui observe également que la pauvreté n'était jamais apparue aussi clairement chez les jeunes qui ont perdu la plupart de leurs petits boulots. Il redoute que la fin du chômage partiel et du soutien massif de l'État à l'économie provoque une avalanche de suppressions d'emplois aggravant encore la pauvreté. Le surcroît du nombre de pauvres dû à la crise est actuellement estimé à un million. Pour y faire face, le Réseau Alerte demande une augmentation substantielle du RSA.

Une demande appuyée par la directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat. Marianne Louis considère en outre que « le calcul de l'APL doit prendre en compte immédiatement les baisses des revenus des bénéficiaires afin de les solvabiliser et contenir le taux des impayés ». Position qui rejoint celle de Romain Biessy, secrétaire confédéral de la Confédération syndicale des familles et président du Conseil social du Mouvement Hlm,

pour qui « le loyer n'est pas qu'un produit financier mais permet d'assurer l'entretien des immeubles et la qualité de vie des habitants. » L'USH souhaite également une mobilisation des Fonds de solidarité logement pour aider au règlement des factures d'énergie et d'eau, comme l'illustre l'intervention de Martine Jardiné, vice-présidente du Conseil départemental de Gironde. Par ailleurs, le renforcement des aides à la pierre est nécessaire à l'élargissement de l'offre de logements PLAI et PLUS pour couvrir les besoins des plus précaires et maintenir la fonction généraliste du parc social. « Autre conséquence de la crise, poursuit Marianne Louis, la chute d'environ un tiers des attributions au premier trimestre due à des raisons techniques du fait que les commissions ne pouvaient pas se réunir, et parce que beaucoup de locataires ont renoncé à leur projet d'accession à la propriété ». « Notre capacité à accueillir de nouveaux entrants est donc érodée », regrette-t-elle. Et ce n'est pas le Plan de relance qui prévoit uniquement des aides à la rénovation énergétique mais rien sur la production qui permettra d'augmenter l'offre de logements Hlm. Dans les conditions actuelles, la production sera au mieux de 100 000 logements au lieu des 120 000 qui étaient programmés.

Or, constate la nouvelle présidente de l'USH, Emmanuelle Cosse : « La demande de logements Hlm ne cesse de croître et les organismes Hlm, handicapés par la RLS, peinent à produire à la hauteur des besoins. Difficultés supplémentaires, les freins mis par certaines municipalités sur les permis de construire et sur l'offre de logements très sociaux entravent nos actions. » Enfin, tout en invoquant le caractère essentiel de enjeux liés à la transition environnementale, Emmanuelle Cosse a alerté sur le fait que l'écologie ne devait pas servir de prétexte à la construction de logements moins abordables. « Nous avons besoin à la fois de justice sociale avec des logements abordables et de respect de l'environnement » a-t-elle indiqué. ● V.R.

Contact :

Dominique Belargent, USH.
Mél. : dominique.belargent@union-habitat.org

Une paupérisation accrue

La deuxième table ronde du webinar était dédiée aux conséquences de la crise sanitaire sur les habitants et les acteurs du logement ainsi qu'aux premières réponses apportées. L'économiste Daniel Cohen, professeur à l'École normale supérieure, a exposé les fractures que cette crise est en train de produire (lire sa tribune en pages 14 et 15). Ses considérations sont en phase avec celles de la déléguée interministérielle à la lutte contre la pauvreté, Marine Jeantet : « Le confinement est un choc terrible pour les publics fragiles. Beaucoup de personnes au RSA ou en emploi précaire, ont vu leurs revenus informels disparaître avec la crise sans disposer d'épargne pour compenser. Dès le premier confinement les demandes d'aides alimentaires ont crû de 30 à 40 %. » Le deuxième confinement aggrave la situation selon la déléguée interministérielle. Ce ne sont plus seulement les publics précaires qui s'enfoncent dans la pauvreté mais aussi une partie des indépendants et odes commerçants privés de leurs revenus (lire aussi page 4). « On observe une forte hausse de la demande de RSA », observe-t-elle. Des aides exceptionnelles de l'État ont



COVID-19, ACTE 2

© Quevilly Habitat



Collectes. Les bailleurs sociaux normands et leurs 5 000 collaborateurs ont été invités à déposer au siège de leurs organismes des denrées alimentaires pour contribuer aux collectes de la Banque Alimentaire. Au 2 décembre, 34 organismes sur une cinquantaine avaient déjà répondu à l'appel. L'USH Normandie espère pouvoir collecter 500 cabas de courses, soit l'équivalent de 20 m³ de denrées. La mobilisation se poursuivra durant le mois de décembre avec la collecte de jouets, récupérés cette fois par le Père Noël vert du Secours Populaire. Une troisième action est prévue en mars en partenariat avec les Restos du Cœur.

Aides alimentaires. Les Résidences Yvelines Essonne participent à la distribution de colis alimentaires auprès de 5 000 familles en situation de précarité. Munis de leurs contenants (sac de courses, cartons...), les locataires (une personne par foyer) sont invités à récupérer des denrées non périssables mais aussi des poulets rôtis, du lait et du lait infantile. Les communes mettent à disposition les équipements. Les colis sont principalement fournis par des associations et des commerçants. L'ESH mobilise 30 000 € pour l'achat de certaines denrées et le transport vers les lieux de distribution.

© N.Duprey



Évasion. Le Fonds de dotation d'Alpes Isère Habitat a lancé, durant le premier confinement, un prix littéraire pour encourager la lecture comme source d'évasion. 70 locataires étaient volontaires pour constituer le jury adulte (10 ont été retenus par tirage au sort). L'OPH a fait appel aux enfants de salariés pour le jury enfant. Les jurys ont chacun sélectionné 5 œuvres cet été, soumis à la rentrée à l'avis du public. 375 personnes ont voté. Les lauréats seront proclamés le 11 décembre.



© Haute-Savoie Habitat

Management bienveillant.

Sur le modèle du calendrier de l'Avent, Haute-Savoie Habitat propose, jusqu'au 24 décembre chaque jour à 19h, un webinar gratuit pour « encourager, apporter du réconfort, cultiver l'optimisme, faire naître l'espoir ». L'écrivain conférencier Gaël Chatelain, pionnier du management bienveillant, animera bénévolement une séance sur le thème Et si l'on essayait de voir le verre à moitié plein dans cette pandémie. L'auteure et scénariste Sofia Stril Rever, biographe du 14^e dalaï-lama, interviendra sur Soyez l'amour que vous voulez voir dans le monde. Une belle idée de Vola Potinet, coach interne à l'Office (photo).



© Alpes Isère Habitat

Job dating en ligne. Pour contourner le confinement, Lille Métropole Habitat a organisé le 25 novembre un job dating en ligne. 630 candidats s'étaient inscrits sur la plateforme digitale créée pour la journée. Parmi eux, 160 ont participé à au moins un des huit ateliers-métiers présentés par un collaborateur de l'OPH et 380 ont été auditionnés au cours d'entretiens individuels de 7 à 10 minutes, sur le modèle du speed dating, par 15 recruteurs. Les CV des candidats retenus ont ensuite été transmis aux managers concernés pour un entretien plus formel. L'opération devrait être renouvelée avant l'été.



© LMH

Baux commerciaux. Seine-Saint-Denis habitat renouvelle son dispositif d'exonération de loyers pour les commerces fermés administrativement au mois de novembre et pour ceux ayant subi une perte importante de chiffre d'affaires. L'OPH, qui gère 409 baux de commerces de proximité, avait annulé pendant les trois mois de confinement du printemps les loyers des commerces fermés, provoquant un déficit de facturation de 300 000 euros.



ET VOUS, COMMENT ALLEZ-VOUS RÉALISER VOS ÉTATS DES LIEUX EN 2021 ?

A distance ou en face à face, avec invimmo les deux sont possibles. Issue de la collaboration entre nos clients et notre laboratoire innovation QD LAB, et au vu du contexte actuel, Invimmo permet dorénavant aux bailleurs immobiliers de proposer à leurs locataires la validation et la signature des états des lieux directement depuis leur smartphone personnel.



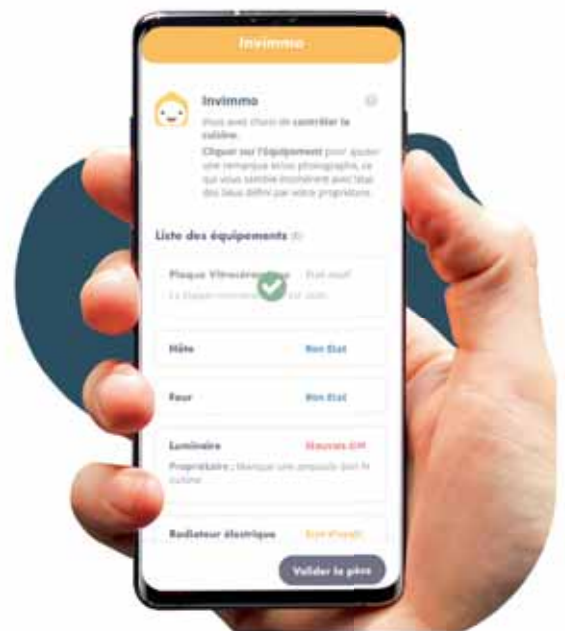
PRISE EN MAIN IMMÉDIATE

Avec une interface simple, pensée pour une expérience utilisateur inédite, la nouvelle fonctionnalité d'Invimmo permet à un locataire de valider l'état des lieux de son logement en un simple clic.

PENSÉ POUR VOS BESOINS

Votre locataire peut également proposer des compléments d'informations sur l'état des équipements, relever les index ou même confirmer le nombre de clés.

L'intégration des photos vous permet de juger les remarques mentionnées sur un équipement, de les valider ou encore de planifier un nouveau constat à distance.



Demandez votre démo  03 20 91 96 19

Ou sur notre site internet [Invimmo.immo.fr](https://www.invimmo.immo.fr)

Invimmo est une solution développée par Quadra Diffusion, SAS au capital de 57 600 €

En bref

Chantier école. Pour favoriser le retour à l'emploi des habitants, Maisons & Cités a mis en place, en partenariat avec les Villes d'Auchel et de Beuvry (62), un chantier école au sein de 2 cités situées en quartiers prioritaires. Le projet consiste, pour les 10 habitants qui ont signé un CDDI (contrat à durée déterminée d'insertion) à réaliser des travaux de réfection des clôtures de maisons, propriétés du bailleur, en vue de poursuivre des travaux d'amélioration du cadre de vie.

Titres participatifs. La Banque des Territoires s'est engagée, le 26 novembre, à souscrire à 5 M€ de titres participatifs émis par le bailleur Nièvre Habitat. Ce partenariat permettra de boucler le financement d'un programme de réhabilitation de 1 233 logements sur 10 ans, dont une partie située dans des quartiers Anru. Le même jour, elle signait avec 13 Habitat une convention de partenariat pour la période 2020-2022 portant sur une enveloppe de 150 M€ de prêts et 10 M€ de titres participatifs.

Site Internet. En ligne depuis le 9 novembre, le nouveau site Internet d'Alpes Isère Habitat (www.alpeshabitat.fr) dévoile un design moderne, avec une ergonomie plus intuitive afin d'améliorer le confort de navigation. Qu'il soit locataire, propriétaire ou fournisseur, le visiteur a la possibilité de s'identifier selon son profil et d'accéder directement à l'ensemble des services le concernant : syndicat solidaire, demande de référencement fournisseur, liste des marchés notifiés...

Quali'Hlm. XL Habitat va s'engager dans la démarche Quali'Hlm. L'OPH des Landes, qui gère plus de 10 500 logements, a reçu un avis d'admissibilité du comité de labellisation. Une feuille de route sur trois ans sera déclinée via 18 plans d'actions, suivis par un auditeur agréé durant 12 mois autour de cinq thématiques : formalisation et suivi des objectifs qualité ; entrée du locataire dans son logement ; traitement des réclamations et des demandes d'intervention ; accueil et information du locataire ; propreté des parties communes et des espaces extérieurs. ●

Portrait

LOCATAIRE À L'HONNEUR

© LMMH



© Gisèle Poteloin (au centre) visitant la livraison d'une résidence neuve, aux côtés de Marie-Christine Poupineau, présidente de Le Mans Métropole Habitat (à droite).

ciations syndicales, les réunions avec les locataires ; je vais sur les chantiers, je participe à la commission d'attribution des logements, à la commission des marchés... » confie-t-elle à notre confrère. Son engagement militant date de la fin des années 70, quand cette ancienne fleuriste monte avec d'autres locataires une association de défense rattachée à la Confédération nationale du logement (CNL) pour dénoncer la vétusté du bâtiment dans lequel elle vit alors avec sa famille, dans le quartier du Ronceray au Mans. Depuis, elle est toujours sur le front. ● **V.L.**

« **G**isèle Poteloin, plus de quarante ans au service des locataires ». Le portrait flatteur publié dans *Le Maine Libre* (Groupe Ouest-France) du 14 novembre est totalement justifié, selon Yohann Joubert, responsable de la communi-

cation au **Mans Métropole Habitat** : « Gisèle Poteloin est une personne présente et active au sein de l'organisme, elle suit les projets depuis 1983 en tant qu'administratrice de l'OPH ». Aujourd'hui âgée de 74 ans, « je ne me vois pas arrêter : j'aime le contact avec les asso-

Nominations

Angers Loire Habitat



© Angers Loire Habitat

Laurent Bordas est, depuis le 1^{er} novembre, directeur général, nommé par le nouveau conseil d'administration de l'Office, installé le 26 août dernier. Âgé de 52 ans, diplômé d'un master en droit des

entreprises, il a été directeur de la clientèle et directeur général adjoint. Laurent Bordas occupait le poste de directeur général par intérim depuis le 1^{er} janvier 2020, suite au départ à la retraite d'Hervé Guérin.

Seqens



© Seqens

Nadia Bouyer ayant quitté la direction générale de Seqens pour prendre la tête d'Action Logement Groupe (voir AH du 30 novembre 2020), le conseil d'administration a désigné comme successeur **Pascal Van Laethem**,

jusqu'à alors directeur général délégué de l'ESH et

directeur général de Seqens Solidarités. Il a été notamment à l'origine de la création de Seqens, née de la fusion de 6 organismes.

Pascal Van Laethem est, par ailleurs, administrateur de l'Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement (AFFIL) et de plusieurs associations en faveur du logement des personnes âgées, des jeunes et du développement social urbain.

SIA Habitat

© DR



À l'issue du conseil d'administration de SIA Habitat, le 19 novembre, **Amélie Debrabandère** a été nommée directrice générale de cette ESH de 45 000 logements, membre du groupe Habitat en Région. Elle succèdera le 1^{er} janvier 2021 à Marie-Hélène Foubet. Diplômée de l'ESC Lille, Amélie Debrabandère a réalisé l'ensemble de son parcours dans le secteur du logement social dans la région Hauts-de-France (Partenord Habitat, I3F, LMH). ●

Vie des organismes

VAL PARISIS HABITAT ET LOGIREP S'UNISSENT AU SEIN D'UNE SAC

Après l'étude de différentes options de rapprochement, Val Paris Habitat a choisi LogiRep pour constituer une Société anonyme de coordination (SAC), dénommée **Logivalparisis**. Agréée par l'État le 10 septembre, celle-ci sera constituée en janvier avec un capital social de 38 000 euros, détenu à 70 % par LogiRep et à 30 % par Val Paris Habitat.

La nouvelle SAC affiche deux axes stratégiques : développer la gestion de proximité et l'offre globale en habitat social et privé, sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Val Paris, située dans le Val-d'Oise. L'OPH diversifiera ainsi son patrimoine à coûts maîtrisés et complètera son offre en bénéficiant de celle du groupe Polylogis, dont LogiRep fait partie (logement social, intermédiaire, en accession

sociale, résidences spécifiques, vente Hlm, etc.). L'ESH, pour sa part, possède déjà 450 logements dans la Communauté d'agglomération. Elle « *agira en partenaire stratégique pour développer l'offre d'habitat sur la Communauté d'agglomération, qui souhaite construire 2 000 logements neufs par an, dont 700 logements locatifs sociaux* », précise Jean-Christophe Pichon, directeur général adjoint de LogiRep et nouveau directeur général de la SAC. Les deux partenaires ambitionnent de construire 150 à 200 logements par an, « *avec une montée en régime progressive* ».

Parmi les premiers projets communs, une opération d'aménagement avec la société Citame (groupe Polylogis) et la Ville d'Erment, incluant entre 300 et 500 logements. LogiRep assure éga-



© Groupe Polylogis

➦ Xavier Haquin, président de l'OPH Val Paris Habitat, et Jean-Christophe Pichon, membre du directoire et DGA de LogiRep.

lement l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'OPH.

Forte de 47 080 logements (45 000 pour l'ESH, 2 080 pour l'OPH), la SAC sera présidée par

Karine Julien-Elakaim, présidente de Logirep, avec Xavier Haquin, président de l'OPH et maire d'Erment, pour vice-président. ● **D.V.**

NAISSANCE DE LA STRASBOURGEOISE EMHA



© G. Engel/Ophéa

➦ Séance inaugurale du conseil de surveillance d'EmHa, le 19 novembre 2020.

Le conseil de surveillance d'EmHa, la société de coordination de l'Eurométropole de Strasbourg, créée par l'OPH Ophéa et deux SEM, Le Foyer Moderne de Schiltigheim (FMS) et Habitation Moderne, a tenu sa séance inaugurale le 19 novembre. Avec un parc locatif de 31 000 logements, logeant 75 000 locataires, EmHa envisage d'investir

1,2 Md€ dans les 10 ans. À moyen terme, elle s'engage sur la réalisation de 2 350 nouveaux logements dans les six ans et sur la réhabilitation de 3 450 logements (hors RU). Elle emploie au total 665 salarié(e)s.

Ophéa est la structure la plus importante avec 20 000 logements gérés, 50 000 personnes logées dans 19 communes de l'Eurométropole, et 430 collaborateurs dans 70 métiers, dont les deux tiers dans le secteur des services de proximité. La SEM immobilière Habitation Moderne dispose d'un parc de 10 000 logements et gère en parallèle le patrimoine privé bâti de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi que celui de la LOCUSEM, dont l'activité porte sur des locaux commerciaux et d'activités dans des quartiers défavorisés. Elle a la particularité d'être transfrontalière depuis l'entrée à son capital social de la Ville allemande de Kehl, en 2010.

Le Foyer Moderne de Schiltigheim dispose quant à lui, d'un parc immo-

bilier locatif de 1500 logements sociaux pour la plupart conventionnés, et d'un parc de locaux professionnels. Aménageur, il a été primé en 2013 par le Syndicat national des aménageurs lotisseurs (Snal) pour l'aménagement d'un écoquartier sur l'ancien site brassicole Adelschhoffen.

Le conseil de surveillance d'EmHa est composé de 18 membres, dont cinq représentants désignés par Ophéa, quatre par Habitation Moderne, trois par FMS, trois représentants de collectivités territoriales et trois de locataires. Benoît Steffanus, président du FMS, a été élu président du conseil de surveillance, et Patrice Schoepff, administrateur d'Ophéa, vice-président. Le président du directoire est Jean-Bernard Dambier, DG d'Ophéa. La direction du directoire est assurée par Virginie Jacob, DG d'Habitation Moderne, et par Pierre Staub, DG du FMS.

Les partenaires se sont déclarés ouverts à intégrer d'autres acteurs qui le souhaiteraient. ● **V.L.**

Handicap

HANDIPOURSUITE

© Orne Habitat



Participation d'Orne Habitat à Handicity, à Caen, en juin 2019.

À l'occasion de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées, qui s'est déroulée du 16 au 22 novembre, Orne Habitat a proposé un jeu en ligne à ses salarié(e)s. Créé par l'AGEFIPH, à mi-chemin entre le Jeu de l'Oie et le Trivial Pursuit, Handipoursuite permet de tester ses connaissances, de lutter contre les idées reçues et de sensibiliser au handicap au travail.

L'OPH emploie 16 personnes en situation de handicap (10,77% de la masse salariale, soit davantage que les 6% imposés par la loi). Il a investi près de 54 000 euros en

prises adaptées. Plusieurs actions de sensibilisation au handicap au travail ont été menées depuis quatre ans : photos-café, cours de cuisine, exposition photos, vente de chocolats en partenariat avec un ESAT, participations au DuoDay... Le DuoDay est une opération menée chaque année, lors d'une journée nationale impulsée notamment par le secrétariat d'État chargé des personnes handicapées, permettant à une personne en situation de handicap d'être accueillie par un professionnel d'une entreprise, une collectivité ou une association. ● D.V.

2019 dans le cadre de marchés passés avec des établissements et services d'aide par le travail (ESAT), à qui il confie des prestations de services, ainsi qu'à des entre-

UNE DÉMARCHE PRÉ"VOYANTE"

Depuis deux ans, Immobilière Atlantic Aménagement adapte l'ensemble de ses supports de communication pour les locataires malvoyants, aveugles ou ayant des difficultés de lecture. À ce titre, le bailleur est lauréat de la première édition des Trophées Habitat Senior Services 2020 dans la catégorie Information, Communication, Sensibilisation, organisés en novembre par Delphis. Ces Trophées ont réuni un jury d'experts, venus de différents horizons, pour sélectionner des projets novateurs qui soutiennent l'autonomie à domicile des seniors et leur intégration sociale.

La démarche de l'ESH, "Un regard pour tous", développée

en partenariat avec l'association HandiCaPZéro, contribue à renforcer l'accessibilité de l'information pour toutes et tous(1). Les locataires peuvent choisir de recevoir leurs courriers et documents de communication en braille, en format audio ou en caractères agrandis.

La filiale de 3F agit concrètement pour créer une société plus inclusive et accessible aux personnes en situation de handicap. Elle est labellisée Cap'Autonomie® depuis 2019, en ayant obtenu le plus haut niveau de distinction, à savoir 3 étoiles sur 3 avec la mention excellence. ● V.S.

(1) Lire aussi Actualités Habitat du 30 mai 2018.

© DK



Immobilière Atlantic Aménagement est un des seuls bailleurs en France à adapter ses supports de communication aux locataires malvoyants.

ACCUEILLIR LE HANDICAP PSYCHIQUE

Démarrée en juillet 2018, la résidence Kerlorson a été livrée cet automne à Noyal-Châtillon-Sur-Seiche, commune

située dans la métropole rennaise et les premiers résidents se sont installés le 2 novembre. L'ensemble immobilier, construit par l'ESH

Aiguillon Construction, est constitué de trois bâtiments reliés entre eux par une circulation centrale qui s'étend sur 3 200 m² et accueille

36 résidents. Il a été imaginé et conçu par l'Atelier Loyer & Plus d'Architecture avec l'association Espoir 35, futur gestionnaire du lieu, pour l'accueil des personnes en situation de handicap psychique.

Le site s'organise autour d'un foyer de vie de 12 places et d'une résidence accueil de 24 logements. Des services d'accompagnement social et sanitaire de proximité sont proposés, ainsi que 370 m² de locaux d'activités et loisirs. ● V.L.

La Résidence Kerlorson, conçue par l'association Espoir 35. © G.Ayer



Formation

UNE UNIVERSITÉ D'UN NOUVEAU GENRE



☛ Rentrée 2020 des premiers élèves dans le site rénové lillois.

© UCH

Les partenaires historiques de la métropole lilloise, **LMH et Vilogia**, ont créé, en 2019, l'Université des Compétences Habitat (UCH) sous la forme d'un GIE.

Au-delà des évolutions réglementaires du secteur Hlm et de sa transformation digitale qui réclament de nouvelles expertises, les deux bailleurs estiment que, dans le cadre de leur démarche RSE, ils se doivent d'agir en faveur de l'employabilité de leurs salarié(e)s, notamment les plus fragiles, présent(e)s en grand nombre dans l'immobilier social sur les métiers de proximité. C'est pourquoi, l'UCH forme les collaborateurs et collaboratrices aux enjeux du secteur et de nouveaux venus sur le marché du travail.

Les sièges du conseil d'administration de l'université sont attribués à parts égales entre LMH et Vilogia. Un site dédié, entièrement rénové, équipé de sept salles de formation, est implanté au cœur d'EuraTechnologies à Lille.

Quelle offre de services ?

La formation continue aux collaborateurs des entreprises membres représente un potentiel de plus de 2 000 stagiaires pour plus de 80 formations proposées autour de la maîtrise d'ouvrage, de la gestion immobilière, de la relation client... Le catalogue propose des formations qualifiantes ou certifiantes, des formes péda-

gogiques innovantes, une plateforme d'enseignement à distance, un réseau de 50 formateurs, professionnels du logement social, connectés au terrain et enfin des partenariats avec des organismes de formation.

Parallèlement, depuis la rentrée 2020, l'UCH a acquis le statut de Centre de formation des apprentis (CFA). L'ouverture de ce CFA marque la création d'une filière dédiée à l'immobilier social avec trois cursus diplômants, en partenariat avec des établissements d'enseignement supérieur du territoire :
- une Licence professionnelle (BAC +3) Métiers de l'Immobilier : gestion et administration de biens ; en partenariat avec l'IUT C de Lille ;
- un Bachelor (BAC +3) Gestionnaire d'actifs et de patrimoine immobilier, option gestionnaire de clientèle et de patrimoine social ; en partenariat avec l'EFAB (École supérieure des métiers de l'immobilier) de Lille.
- un Master 2 (BAC +5) Urbanisme et Aménagement Parcours : Habitat/habiter ; en partenariat avec l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Lille.

Sélectionnés parmi 750 candidats, une cinquantaine d'étudiants ont été retenus pour intégrer les différents parcours. Leur profil a séduit, au-delà des membres fondateurs LMH et Vilogia, des entreprises telles que SIA Habitat, Sergic, Maisons et Cités, Fourmies Habitat... ● **V.S.**

intratone

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

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

RENDEZ-VOUS SUR INTRATONE.FR

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

FABRICATION française VIGIK LOI HANDICAP

Revitalisation

UNE BELLE OPÉRATION COMPLEXE EN CENTRE-VILLE DE JOINVILLE



L'OPH de Haute-Marne, Hamaris, a inauguré à la rentrée deux petits programmes immobiliers complexes réalisés dans le centre-ville de Joinville : deux logements en acquisition-amélioration et sept logements en acquisition dans un immeuble du XVI^e siècle dit « 13 rue des Royaux ». Opération doublement primée : par les Rubans du patrimoine organisés par la FFB et par les Maisons paysannes de France soutenues par la Fondation du Patrimoine. Ces projets, qui lient les enjeux de conservation du patrimoine aux nouveaux besoins des ménages en matière de logement, ont été menés en partenariat avec la Ville, qui a porté la réhabilitation, avec des financements venant de la Banque des Territoires, du GIP Haute-Marne, d'Action Logement et de l'État.

La réhabilitation, conçue par l'agence Talweg Architectes, répond à la RT 2012. L'isolation renforcée des logements et le système de chauffage permettent une consommation d'énergie inférieure à 50 % par rapport à celle de référence d'un bâti-

La commune de Joinville a porté la réhabilitation de cet immeuble du XVI^e siècle, l'OPH Hamaris assure aujourd'hui la gestion locative des 7 logements.

© Ville de Joinville

ment sans label. Le chauffage et la production d'eau chaude sont collectifs, utilisant le gaz naturel avec module de réglage individuel.

Hamaris a acquis les logements 788 200 € (soit 112 600 € par logement) et gère aujourd'hui la location des 7 appartements (un T1, quatre T2, un T3 et un T4). Les loyers vont de 253 € pour un T1 de 41 m² (+62 € de charges) à 481 € pour un T3 de 96 m² (+142 € de charges).

Convaincu que « la dégradation d'un patrimoine local constitue toujours une perte d'identité du territoire », Hamaris se positionne en partenaire des collectivités locales pour accompagner les stratégies de revitalisation des centres-bourgs des communes haut-marnaises et contribuer ainsi à la conservation de leurs édifices historiques. ● V.L.

Réhabilitation

LE VILLAGE OLYMPIQUE SUR LA LIGNE D'ARRIVÉE

Avec l'achèvement prochain du chantier des tours d'Actis, situées au 32 et 24 avenue Marie Reynoard, à Grenoble, ce sont plus de 600 logements, construits pour la plupart en 1967, qui auront bénéficié du vaste plan de rénovation thermique du Village Olympique⁽¹⁾, dans l'emblématique quartier de La Villeneuve.

Les travaux avaient pour objectifs :

- d'améliorer la qualité du bâtiment et des logements tout en respectant la charte architecturale du Village ;
- d'améliorer le confort ;
- et de réduire la consommation d'énergie (niveau BBC rénovation) en divisant par deux les consommations de chauffage.

Sur ce point, un relevé mensuel des consommations de chauffage, par bâtiment, permet la compilation des données et la comparaison avec les consommations de la période avant travaux. Données qui seront confrontées aux objectifs théoriques de consommations, calculés au lancement des réhabilitations et complétées par

des relevés de température réguliers effectués dans les logements à l'aide d'appareils enregistreurs. Sur cette base, Actis fera appel aux bureaux d'études ou à la Compagnie de chauffage pour procéder à d'éventuels ajustements.

Entre 2011 et 2020, ce sont près de 23 M€ investis par l'OPH avec l'aide des collectivités (Grenoble Alpes Métropole, Ville de Grenoble, Région AURA) d'Action Logement, de l'État (Anru), du FEDER et avec des prêts de la Banque des Territoires. ● V.S.

(1) En 1964, Grenoble a été choisie comme ville d'accueil des Jeux Olympiques d'hiver de 1968. La construction du Village Olympique devient alors l'une de ses priorités car il va falloir héberger, nourrir et distraire plus de 16 700 athlètes officiels et le personnel engagé pour une quinzaine de jours. Le chantier, dont la réalisation est confiée à l'architecte français Maurice Novarina, débute le 1^{er} avril 1966 pour finir en novembre 1967.



© Actis

Les derniers travaux de réhabilitation des tours représentent 40 000 € de dépenses par logement, soit un budget total de 4,9 M€.

UN GRAND SAUT DANS L'ALPHABET ÉNERGÉTIQUE

© Oise Habitat



Avant



Après

☞ Avec l'accord des associations de locataires, l'Office demande une participation des résidents à l'effort d'investissement pour une durée plafonnée à 15 ans, en limitant cette contribution à 25 % des économies réalisées au lieu des 50 % prévus par la loi.

© Oise Habitat

Vingt ans après leur construction, les résidences Jules Verne, Jean-Jacques Rousseau et Camille Claudel d'Oise Habitat, à Saint-Just-en-Chaussée, ont bénéficié d'un programme de travaux de grande ampleur permettant de diviser par cinq la consommation énergétique des bâtiments. Les 102 logements ont été réhabilités dans le cadre d'un dispositif Conception Réalisation Exploitation Maintenance (CREM), mené avec l'entreprise Brézillon, qui impose d'atteindre des objectifs de performance éner-

gétique prédéfinis et d'en assurer le suivi pour cinq ans. Aujourd'hui, la consommation énergétique des bâtiments atteint 72 kWh/m².an correspondant à l'étiquette B, contre 380 kWh/m².an initialement (étiquette F).

La nature des travaux a porté essentiellement sur l'isolation des façades en fibre de bois, un matériau biosourcé réduisant de 10 % les émissions de Co₂. Ce matériau, couplé à la conservation de certains matériaux existants, et à la récupération des matériaux déposés, a permis à ce projet d'ob-

tenir le label Bâtiment Bas Carbone Rénovation (BBCA), niveau excellence. Le chauffage électrique a été remplacé par une chaufferie collective avec pompe à chaleur et chaudière gaz dont l'entreprise assurera la maintenance le temps de son partenariat.

Figuraient également au programme des travaux, le remplacement des fenêtres, de la ventilation, des équipements sanitaires, la mise en conformité de l'électricité, et la réfection des sols dans les pièces humides accompagnée de leur embellissement.

Garante du résultat des performances énergétiques futures, Brézillon a été chargée d'accompagner la réhabilitation par une campagne d'information aux locataires et de sensibilisation aux écogestes.

Le coût total de cette opération est de 6,18 M€, financés par le FEDER (502 000 €), des subventions du Conseil départemental de l'Oise, des prêts de la Banque des Territoires et des fonds propres (à hauteur de 7 %). ● V.S.

FONDRE LA CITÉ DANS SON ENVIRONNEMENT

Variations de couleurs, mélanges de minéraux et de végétation, panneaux réfléchissants... La réhabilitation menée par Côte d'Armor Habitat dans la cité de Ker Uhel, à Lannion, affiche ses ambitions architecturales. Lancé en 2019, le projet, dont le coût s'élève à 10,6 M€, concerne 389 logements sociaux répartis en 13 bâtiments construits dans les années 60. L'enjeu de cette opération est triple : améliorer le confort des habitants, réaliser des économies d'énergie et valoriser le quartier à travers un concept architectural marqué par l'identité de Lannion.

La dimension esthétique est au cœur du parti pris du projet. Les espaces extérieurs sont conçus pour rappeler le patrimoine naturel et culturel de Lannion : un mariage de granit et de végétal inspiré des paysages de lande, une variation de bleu et blanc évoquant l'eau de la rivière, un hommage par petites touches aux façades à colombage de la ville, et des soubassements recouverts d'une matière réfléchissante, comme autant de gigantesques



miroirs en pied d'immeubles. « Le gain en termes de confort doit aussi passer par une revalorisation du quartier, d'où l'importance d'essayer de changer la perception qu'en ont les résidents », explique Alexandra Kerdudo, responsable de l'agence du Trégor.

☞ Les soubassements sont composés d'une matière réfléchissante produisant un effet de miroir au pied des immeubles. © Anthracite

L'opération prévoit notamment la transformation de 16 appartements T3 et T4 en T2 et T3, la suppression d'une chambre permettant la création de loggias. L'intégralité des logements feront l'objet de travaux de peinture intérieure et de rénovation des salles de bains, installations électriques, chauffage, plomberie et ventilation. Le chantier prévoit en outre l'isolation des combles, la réfection des 40 halls d'entrée et des toitures, une nouvelle isolation thermique extérieure et le ravalement des façades. La livraison est prévue pour le mois de mai 2021. ● E.B.

Reconversion

UN « PAVILLON DE CHASSE » TRANSFORMÉ EN CLINIQUE DEVIENDRA PENSION DE FAMILLE

Alain Perrier ne sait pas vraiment quelle est l'origine de ce bel immeuble perdu au milieu d'un îlot d'habitation du 17^e arrondissement de Paris, à deux pas de la Plaine Monceau. Le directeur de **Seqens Solidarités** aime à penser qu'il fut un pavillon de chasse, avant de devenir l'hôtel particulier, propriété d'une compagnie privée d'électricité, puis une clinique, pour être finalement racheté par la Ville de Paris en vue de lui préparer une nouvelle vie : une pension de famille de 1 056 m² répartis sur trois bâtiments dont le fameux "pavillon de chasse". Seqens Solidarités a conclu avec la Ville de Paris un bail emphytéotique de 55 ans. L'opération de restructuration, conçue par le cabinet AUP Architectes, lui coûtera presque 5 M€ (bail + travaux).

Seqens Solidarités a engagé en juillet 2019 les travaux en vue de la livraison de la pension de famille en octobre 2021. Gérée par l'association Esperem, elle comprendra 29 studios



Les éléments architecturaux remarquables du bâtiment seront conservés et valorisés.

de 21 à 31 m², deux salles d'activités, une terrasse en cœur d'îlot, un atelier, une cuisine pédagogique, une laverie, des salles de réunion et un local vélos. ● **V.L.**

En bref

BEI. La réhabilitation de la résidence Les Tours et de ses 56 logements, à Villiers-Saint-Paul, est engagée par Oise Habitat, en recourant à un prêt de 840 000 € auprès de la Banque européenne d'investissement (BEI). Depuis 2019, la BEI a accompagné l'Office à hauteur de 8,2 M€ pour ses opérations neuves et de rénovation. Ces travaux aboutiront à une baisse de plus de 50 % de la consommation énergétique des occupants, grâce au renforcement de l'isolation thermique des façades et à l'amélioration des équipements techniques.

GES. Selon une étude de septembre 2020 de l'Observatoire BBC (méthodes DPE et émission GES en exploitation), les bâtiments rénovés au niveau BBC-Effinergie permettent un gain moyen de 75 % des émissions de gaz à effet de serre (69 % en logements collectifs, 80 % en maisons individuelles). La rénovation basse consommation permet de réduire les émissions quelles que soient les solutions proposées, mais « les émissions sont plus faibles avec des solutions au bois, électriques ou lors de raccordement des bâtiments à des réseaux de chaleur », selon l'observatoire. ●

NOUVEAUX LOGEMENTS SUR D'ANCIENS SITES DE L'ARMÉE

À Mondeville (14), un bâtiment historique va retrouver un second souffle grâce à l'intervention d'**Inolya**. L'OPH a acquis, en décembre 2019, l'ancien bâtiment des Services de santé de l'armée appartenant à la Ville, qu'elle va transformer afin d'y créer 44 logements,

labellisés HPE Rénovation, auxquels s'ajouteront 12 logements en surélévation par un niveau en attique, qui répondront aux normes BEPOS Effinergie 2017, E+C- et bâtiment biosourcé niveau 2.

Conçus par l'agence d'architecture caennaise Schneider, les 56 logements

bénéficieront d'équipements performants : panneaux rayonnants électriques et émetteurs électriques intelligents pour les 44 logements dans le bâtiment existant ; pompes à chaleur double service individuelles pour les 12 logements de la partie neuve, les 2 systèmes étant pilotés depuis des régulateurs programmables.

Les travaux devraient s'achever fin 2021, pour un budget de 8,7 M€, financé par l'État, la Région et la Communauté urbaine Caen la mer Normandie.

Un nouveau bâtiment de 12 logements PSLA, propriété de **Batigère Maison Familiale**,

À Mondeville, l'âme du bâtiment historique sera conservée.



vient pour sa part de voir le jour sur une ancienne friche militaire, à Haguenu (67), sur laquelle se trouvait une caserne qui, elle, a été rasée pour construire un écoquartier. Dans ce vaste projet d'aménagement mené par la Ville depuis presque 10 ans, la résidence Les Cristallines rejoint le nouveau Palais de justice, Pôle emploi, l'Institut de formation en soins infirmiers et un grand parc.

La résidence Les Cristallines, à Haguenu, est labellisée NF Habitat RT 2012 - 20 %.

● **D.V.**



© Agence Schneider

© Ateliers 2/3/4 Architecture

Prix

LE BÉTON OU LE BOIS, DOUBLE SUCCÈS

Que ce soit un prix prestigieux français comme celui de l'Équerre d'argent attribué par *Le Moniteur/AMC*, ou un prix à l'échelle européenne, les bailleurs sociaux figurent en bonne place dans les concours, preuve de leur constante recherche d'innovation en matière architecturale.

1001 Vies Habitat, Équerre d'Argent

20 réalisations nommées à l'Équerre d'argent 2020 ont été soumises au jury présidé par l'architecte Marc Barani qui a révélé, le 23 novembre, le palmarès où figure l'ESH 1001 Vies Habitat dans la catégorie "Habitat" pour sa résidence étudiante Rosalind Franklin.

Livré fin octobre, le bâtiment de 192 logements, proposés pour partie en colocation, situé sur le plateau de Saclay, pourra accueillir 282 étudiants à la rentrée de janvier 2021. Le choix constructif



© F. Achdou

des cabinets d'architectes Bruther et Baukunst, qui se sont inspirés des campus américains, s'est positionné sur une structure poteaux-dalles en béton brut. Le programme s'élève sur 6 étages et comprend une succession d'îlots ouverts sur des places et espaces verts favorisant une continuité entre les espaces publics et privés. Aux logements sont associés une surface commerciale de 245 m², un parking public de 425 places et un local mobilité dédié à la réparation des deux roues, prochainement cédés à la Ville de Palaiseau. Le rez-de-chaussée, traité en double hauteur, intègre l'essentiel des activités collectives de la résidence et l'accès au parking. Les vastes plateaux habitables, d'environ 16 mètres de profondeur, offrent des possibilités d'aménagement multiples et polyvalents, agrémentés par un éclairage naturel présent sur tout le

Les voûtes en attique, les éléments en verre texturé translucide (garde-corps...) et les variations de teinte des rideaux des chambres apportent une touche de douceur à la structure béton de la résidence Rosalind Franklin.

pourtour de l'enveloppe du projet. La résidence est certifiée NF Habitat HQE niveau excellent et labellisée RT 2012-20 % Effinergie + (grâce notamment aux panneaux photovoltaïques intégrés en toiture).

À signaler, dans le peloton final de cette compétition, les programmes de Maison Familiale de Loire-Atlantique (100 logements sociaux et participatifs à Nantes) et Paris Habitat (79 logements sociaux et une crèche à Paris XII^e). ● V.S.

Actis récompensé par un prix européen

L'immeuble Le Solaris d'Actis, à Grenoble, est l'un des lauréats du Prix Constructive Alps 2020, organisé par la Suisse et le Liechtenstein depuis 10 ans, qui

a récompensé le 6 novembre dix bâtiments témoignant d'un respect particulier pour les ressources naturelles et les traditions architecturales de l'arc alpin. Parmi les 328 projets soumis au concours, dont 13 fran-

çais, Le Solaris a retenu le jury pour « ses murs extérieurs parfaitement isolés en bois, avec des logements orientés sur le quartier, la ville et le paysage ».

Ce bâtiment très basse consommation (RT 2012 - 30 %) de 38 logements sociaux, avec double ou triple orientation, est isolé par l'extérieur, chauffé par géothermie (pompe à chaleur raccordée à la nappe phréatique) et bénéficie de terrasses ou de loggias généreuses, avec cellier. Pour limiter la circulation, il ne comprend pas de garage, les stationnements étant prévus dans un parking proche. ● D.V.

Le Solaris se distingue par ses façades en bardage bois et plaques d'aluminium, arch. : cabinet Roda.



© B. Romain

Rénovation

COUP DE CHAUD POUR 51 PAVILLONS RÉMOIS

Dans le cadre du programme de rénovation de son patrimoine, une cinquantaine de pavillons du quartier Maison Blanche, berceau historique de Reims Habitat, sont progressivement rénovés par l'Office. Construits à partir de 1920, suite à un concours lancé par l'OPHBM de Reims pour la réalisation d'une cité-jardin, ces pavillons bénéficient du remplacement de leurs fenêtres et volets, de la réfection des toitures avec pose d'une isolation et de la mise en place d'une VMC, autant de travaux qui amélioreront leurs performances énergétiques et le confort des habitants.



© Reims Habitat

Financée par les fonds propres de Reims Habitat, la rénovation a été réalisée en maîtrise d'œuvre par le bureau d'études technique de l'Office.

Une première phase de travaux s'achèvera au dernier trimestre 2021. Elle s'inscrit dans un projet plus large de rénovation de 138 pavillons du quartier, dont l'Office est encore propriétaire, et dans un politique de valorisation et d'amélioration énergétique du patrimoine. Un engagement de rénovation qui porte sur plus de 3 218 logements (25 % du parc) d'ici 2025 pour un investissement de 145 M€. ● D.V.

Il n'existe pas de modèle-type à cette convention bipartite dans le CCH. Dès lors, chaque propriétaire fait son affaire de sa rédaction, dans la mesure où chaque projet a son identité, son équilibre et ses perspectives, sous réserve de respecter sa conformité à la convention tripartite susmentionnée. Ainsi, la structure de la convention bipartite à signer traitera, notamment, des parties en présence, de la durée de la convention, de ses objectifs, du partage des obligations et charges en matière de travaux et d'entretien entre chacune des parties, du montant du prix demandé au gestionnaire.

La convention étant régie par les règles du droit commun du Code civil, la négociation entre le propriétaire et le gestionnaire demeure libre et avant tout basée sur le partenariat. Cette redevance, payée par le gestionnaire au propriétaire du logement-foyer, est la plupart du temps calculée au réel. Ainsi, elle est composée des éléments suivants :

- remboursement des annuités d'emprunt (intérêts et amortissement) ;
- reconstitution des fonds propres investis par le propriétaire (le cas échéant) ;
- les frais de gestion du propriétaire (% du prix de revient global, indexé sur l'ICC ou l'IRL) ;
- impôts et taxes non récupérables ;
- loyer lié au foncier (le cas échéant) ;
- assurance du propriétaire ;
- la participation pour couverture du renouvellement des composants (PCRC)⁽⁹⁾ et dépenses de gros entretien (% du prix de revient hors foncier, indexé sur l'ICC ou l'IRL).

La PCRC peut également être calculée en fonction d'un pourcentage du prix de revient hors foncier, indexé sur l'ICC ou l'IRL. Deux formules sont souvent retenues dans les conventions : soit sur un pourcentage constant, par exemple 0,6 % sur toute la durée de la convention, soit sur un pourcentage progressif, par exemple 0,3 % la première année, puis augmentation de 0,1 % chaque année pour plafonner à 1 % la 8^e année, puis maintien à 1 % pour le reste de la durée de la convention. À noter que la PCRC non consommée n'a pas vocation à être remboursée au gestionnaire, sauf accord particulier dans la convention.

En pratique, le propriétaire s'engage à effectuer un suivi extra-comptable du montant de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du propriétaire, au regard de la valeur brute des travaux réalisés.

Est-il possible de transformer la redevance en loyer ?

Comme évoqué ci-dessus, la réglementation sur le logement-foyer prévoit le versement d'une redevance par le résident au gestionnaire⁽⁷⁾. Il y est notamment précisé que la convention APL définit la part de la redevance qui, contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables. Cette part de la redevance est seule prise en compte pour l'application du barème de l'aide personnalisée au logement. Dès lors, au regard de l'ensemble de ces éléments, la redevance ne peut être transformée en loyer au mètre carré augmenté des charges, tant que la convention APL est en vigueur.

Néanmoins, selon deux notes ministérielles du 13 janvier 1981 et 28 février 1983 relatives aux logements-foyers, la convention bipartite peut prévoir, qu'à l'issue de la période des emprunts, la redevance devra être remplacée par un loyer (comportant toutes les charges) à négocier entre le propriétaire et son gestionnaire. Cette pratique est conditionnée à la signature d'un avenant à la convention bipartite, à défaut d'une clause prévue dans le contrat d'origine. Sans accord entre les deux parties (propriétaire et gestionnaire), le calcul du loyer peut faire l'objet d'une demande d'évaluation au service des Domaines, ou sous la forme d'un recours à un expert.

Il est parfaitement logique de prévoir un loyer à la fin du remboursement des prêts, en particulier parce que l'organisme Hlm continue d'assumer la responsabilité du propriétaire sur le bien, parce qu'il correspond à une mise à disposition d'un bâtiment au gestionnaire (qui continue de percevoir lui-même des redevances des occupants). La charge du renouvellement des composants continue de s'imposer à l'organisme Hlm, comme l'obligation et le coût d'une assurance de propriétaire, et celui de la gestion de la relation avec

le gestionnaire. L'ensemble de ces éléments est constitutif d'un loyer à titre forfaitaire.

Toutefois, si l'organisme Hlm considère qu'il est nécessaire de procéder à un nouvel investissement important en matière de travaux (extension, réhabilitation...), il peut conserver le régime de la redevance, recalculée notamment à partir des emprunts contractés pour financer ces travaux.

La relation gestionnaire-résident dans les logements-foyers

Le contrat d'occupation est conclu entre l'organisme gestionnaire et le résident, pour une durée d'un mois, reconduit tacitement par la seule volonté du résident, sous réserve du respect d'un préavis de huit jours.⁽¹⁰⁾ Sa résiliation par le gestionnaire ne peut intervenir que dans trois cas :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou manquement grave au règlement intérieur ;

La résidence universitaire peut-elle être considérée comme un logement-foyer ?

Le statut de la résidence universitaire est défini par l'article L. 631-12 du CCH. Ainsi, elle n'est pas considérée comme un logement-foyer, dont le statut est déterminé par les articles L. 633-1 et suivants du CCH.

Les étudiants logés en résidence universitaire sont titulaires d'un contrat de location (et non d'un contrat d'occupation applicable au logement-foyer) et s'acquittent d'un loyer (et non d'une redevance applicable au logement-foyer).

Enfin, dans le parc locatif social, la résidence universitaire ne peut pas proposer de prestations obligatoires, à l'inverse d'un logement-foyer conventionné. ●

- le résident cesse de remplir les conditions nécessaires pour occuper le logement-foyer ;
- cessation totale de l'activité de l'établissement (dans ce cas il y a obligation de relogement).

Pour les logements-foyers, dont le régime relève à la fois du CCH et du CASF, le résident peut signer un deuxième contrat, encadrant exclusivement la prise en charge sociale : le contrat de séjour. Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par la personne logée ou son représentant.

Les locaux communs affectés à la vie collective sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et, le cas échéant, par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités telles que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs.

Conformément à l'article R 353-158 du CCH, les résidents s'acquittent, auprès du gestionnaire, d'une redevance, composée forfaitairement d'un équivalent loyer et charges. Les redevances maximales des conventions sont révisées, au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du second trimestre de l'année précédente⁽¹⁾.

En pratique, cette redevance s'avère généralement complétée d'une rémunération relative aux prestations obligatoires et/ou facultatives. En l'absence de réglementation précise

sur la détermination et le montant de celles-ci, cette pratique relève de la liberté contractuelle. Ainsi, selon une circulaire de 2006 sur les résidences sociales⁽²⁾, la liste limitative des prestations obligatoires (ménage des parties communes ou fourniture de mobilier par exemple) doit avoir été fixée dans la convention APL du logement-foyer pour permettre la répercussion sur l'avis d'échéance du résident, en plus d'être indiquée dans le contrat d'occupation. Par ailleurs, absentes de la convention-type, les prestations facultatives doivent obligatoirement figurer dans le titre d'occupation. En tout état de cause, la circulaire susmentionnée précise que « les prestations doivent respecter, dans leur ensemble, un objectif de modération de leur montant et être strictement limitées aux besoins effectifs des résidents tels que définis par le projet social ».

S'agissant des droits du titulaire d'un contrat d'occupation en logement-foyer, ce dernier peut héberger temporairement un ou des tiers dans les conditions prévues au règlement intérieur et, en tout état de cause, dans la limite de trois mois pour une même personne hébergée.

Enfin, l'article L. 633-4 du CCH prévoit que dans chaque logement-foyer, sont créés un conseil de concertation et un comité de résident dont les modalités sont organisées par décret⁽³⁾. ●

(1) Article L. 633-1 du CCH.

(2) Dénomination tirée de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV).

(3) Cf Rép. min. n° 13353, JOAN, 25 déc. 2018, p. 12230.

(4) 5° de l'art. L. 831-1 du CCH.

(5) En application de l'article R. 832-21 du CCH.

(6) À l'annexe 1 au III de l'article R. 353-159 du CCH.

(7) R. 353-163 du CCH.

(8) R. 353-156 à R. 353-158 du CCH.

(9) Le périmètre des travaux concernés par la PCRC est détaillé en annexe du guide Outils pour un partenariat renouvelé entre propriétaires et gestionnaires, publié par l'Unaf et l'Aorif en septembre 2011.


(10) Articles L. 633-2 et R. 633-3 du CCH.

(11) Article L. 353-9-2 et art. R. 353-157 du CCH.

(12) Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006.

(13) Décret n° 2016-300 du 14 mars 2016 relatif au conseil de concertation et au comité de résidents dans les logements-foyers.

Thèmes : Gestion Locative - Logements-foyers - Résidence sociale - Résidence autonomie.

 **Contact :** François-Xavier Berthion, conseiller juridique, Pôle gestion locative, Direction juridique et fiscale.
Tél. : 01 40 75 78 60
Mél. : ush-djef@union-habitat.org

Question/Réponse

L'option pour l'assujettissement des loyers de locaux professionnels à la TVA peut-elle être exercée local par local lorsque plusieurs locaux sont situés dans un même immeuble ?

Oui. Dès lors que l'option exercée désigne sans équivoque les locaux concernés, la taxe ne s'applique qu'à la location de ces locaux expressément visés par l'option.

Le Conseil d'État s'est prononcé sur cette question dans un arrêt rendu le 9 septembre 2020 (Arrêt CE 8^e- 3^e ch. n° 439143, min.c/ SCI EMO) en considérant que l'option prise pour certains locaux nus à usage professionnel n'a pas pour effet de soumettre à la taxe la

location des autres locaux situés dans un même immeuble, dès lors qu'elle désigne sans équivoque les locaux concernés. Pour rappel : en principe, conformément aux dispositions du 2 de l'article 261 D du CGI, les locations de locaux nus sont exonérées de TVA. Toutefois, l'article 260, 2° du CGI permet aux bailleurs, qui donnent en location des locaux nus à usage professionnel, d'opter pour la TVA (l'intérêt de l'option étant de

pouvoir récupérer la TVA supportée au titre de dépenses relatives à ces locaux). Lorsqu'un bailleur loue dans un même immeuble plusieurs locaux à usage professionnel, l'administration fiscale considèrerait que l'option couvrirait « *obligatoirement tous les locaux non exclus de son champ d'application qu'un bailleur possède dans un immeuble donné* » (BOI-TVA-CHAMP-50-10 § 120). Dans sa décision précitée, le Conseil d'État contredit la

position administrative et admet que l'option puisse être exercée local par local. Ainsi, un bailleur qui met en location plusieurs locaux à usage d'activité dans un même immeuble peut opter uniquement pour certains de ces locaux et ce n'est qu'en l'absence d'une désignation expresse et non équivoque des locaux concernés que l'option sera présumée s'appliquer globalement à l'ensemble des locaux ouvrant droit à l'option. ●

NE PERDEZ PLUS VOTRE TEMPS !

Youdoc

powered by **T2i**

20 ans d'expertise
pour les professionnels de
l'immobilier

SIMPLIFIEZ LA GESTION DE VOS DOCUMENTS



**NUMERISER
CONTROLLER**



**GERER
ENRICHIR**



**PARTAGER
COLLABORER**

Youdoc

Solution de gestion de documents déjà utilisée par près de 200 sociétés immobilières, Youdoc **intègre des pré-paramétrés** pour répondre aux besoins de gestion dématérialisée du secteur : achats, gestion locative, patrimoine, construction, gestion dématérialisée du courrier, lecture automatique des chèques, taxes foncières ...

www.youdoc.fr



Engagé dans la lutte contre la précarité énergétique

En France, 3,4 millions de ménages, souvent les plus modestes, sont confrontés à la précarité énergétique. La priorité pour CDC Habitat :

- accélérer le déploiement de son Plan Stratégique Energétique. La consommation énergétique moyenne de ses logements a déjà diminué de 35 % depuis 2008 et devrait atteindre 40 % en 2025 ;
- former et accompagner ses équipes de proximité et ses locataires au bon usage des équipements et aux éco-gestes, pour diminuer les consommations d'eau, d'énergie et son impact environnemental.

Le premier bailleur de France s'engage ainsi à relever le défi de la transition environnementale, pour les territoires résilients de demain.