

Actualités

# HABITAT

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1136 | 15 janvier 2021

## ATTRIBUTIONS : REDONNER DU SENS À LA RÉFORME



L'actualité À 20 ans, la loi SRU a encore de l'avenir | Débats Tribune de l'économiste Jean-Claude Driant |  
Droit et fiscalité Loi de Finances pour 2021 : les principales mesures fiscales

# 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\*

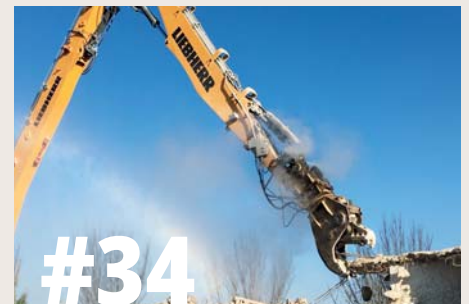
\* Valeur moyenne constatée dans un immeuble de 20 logements.  
Venez comparer sur [www.laporteeouverteamoinstdedechets.com](http://www.laporteeouverteamoinstdedechets.com) !

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

**C'est le choix responsable.**

**intratone**





**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:** Alban Charrier, Isabelle Costa, Ana Cremitzer, Céline Di Mercurio, Agnès Fernandez, Sophie Lauden-Angotti, Victor Rainaldi, Antoine Springer. **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:** © Emma Bauso/Pexels. **Photos du sommaire:** © P. Diologent, Logiest, Habitat 08. **Publicité:** pages 5, 7, 9, 11 et 15. **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€



**04 L'ACTUALITÉ**

• Le fonds "friches" est ouvert • Nouveau règlement de l'Anru • Le chiffre • Nomination • RE2020 : la filière demande un report à 2022 • ZAN : foncièrement sobres • MassiRéno : rien que pour les bailleurs sociaux • À 20 ans, la loi SRU a encore de l'avenir • Logement d'abord : quand l'acte II rencontre la réforme des attributions • En bref • Note de conjoncture au 5 janvier 2021

**12 DÉBATS**

Point de vue de Jean-Claude Driant : quelle place pour l'habitat dans une nouvelle étape de la décentralisation ?

**14 EXPRESS**

• Food truck solidaire (Seine-Saint-Denis Habitat) • Une agence montée sur roues pour sillonner la Touraine (Val Touraine Habitat) • Cinq vergers partagés, 100 arbres plantés (Vosgelis) • Boîtes pas bêtes (Immobilière 3F)

**16 FOCUS**

ZAN : le péri-urbain, Eldorado du futur ?

**17 LE MOUVEMENT**

• Procivis construit sa doctrine "ZAN" • Enquête Procivis : écolo, proprio et proche des parents • En bref • Interview de Maryse Prat : « redonner du sens à la réforme des attributions » • Webinar : préparer aujourd'hui l'accès aux financements européens de demain • Réseau des acteurs de l'habitat : adapter les politiques du logement aux spécificités territoriales • FNOPH : « Nous sommes aussi un geste barrière » • Quartiers

prioritaires : bilan 2017-2019 de l'utilisation de l'abatement de TFPB

**24 DIRECT HLM**

Les stratégies, initiatives et projets des organismes : Paris Habitat, OPH Seine Ouest Habitat et Versailles Habitat, Immobilière 3F, Mésolia et Aquitanis, OPH de la Meuse avec Plurial Novilia et OPH de Saint-Dizier, Néotoa, LogiRep, Valloire Habitat, LMH et Vilogia, Le Foyer Rémois, Haute-Savoie Habitat, Espaces Habitat, 3F Résidences

**30 INNOVATION**

Espaces partagés : nouveaux usages et nouveaux modes d'habiter

**32 MAÎTRISE D'OUVRAGE**

• Projets de construction de Habitats Haute-Alsace, Inolya, Nacarat, CIF Coopérative, Le Logis Breton, Savoissienne Habitat, Valloire Habitat • Réseaux de chaleur : 6 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> évitées en 2019 • Amiante : un site Internet pour les travaux en sous-section 4 • DPE : décrets sur la durée de validité et l'opposabilité • Publication : la vie plus belle ? Retour sur vingt ans de rénovation urbaine • Déconstruction : PUR, PNRU... Deux chantiers avancés (Évoléa, Habitat 08) • En bref • Trois matériaux pour un habitat modulaire (Savoissienne Habitat) • 85 logements sociaux en béton bas-carbone (Immobilière 3F)

**36 DROIT ET FISCALITÉ**

• Loi de Finances pour 2021 : les principales mesures fiscales intéressant le secteur Hlm • Agenda

## Relance

### Le fonds « friches » est ouvert

© V. Madry



Le gouvernement a commencé à piocher dans le fonds « friches » de 300 M€ prévu dans le plan France Relance.

Une enveloppe de 259 M€ est mobilisée pour accompagner le recyclage foncier pour des projets d'aménagement urbain, de revitalisation des cœurs de ville et de périphérie urbaine. Les enveloppes sont régionales et le pilotage placé sous l'autorité des préfets, qui pourront définir un cahier des charges territorialisé en complétant les critères nationaux. Le fonds, explicitement ouvert

aux organismes de logement social, s'adresse aux projets d'aménagement de friches dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre. Les projets doivent impérativement être matures car les crédits doivent être engagés d'ici fin 2022. Le calendrier de la première session d'appel à projets territorialisés est fixé par chaque préfet de région, sachant que la sélection devra se faire avant le 15

259 M€ sont mobilisés pour accompagner le recyclage foncier en territoires urbains.

avril 2021. Une deuxième session sera lancée à l'automne 2021.

Un premier appel à projets avait été lancé en octobre. Doté de 40 M€ sur deux ans, clos au 25 février, il vise à reconverter d'anciens sites industriels ICPE ou sites miniers. Les bailleurs sociaux peuvent candidater. Les porteurs de projets retenus bénéficieront d'aides financières pour les travaux de dépollution et/ou les études préalables (plan de gestion, plan de conception de travaux...). À noter qu'il s'agit en fait du 1<sup>er</sup> appel à projets "Reconversion des friches polluées" de l'Ademe.

Enfin une enveloppe de 1 M€ a été confiée au Cerema pour développer des outils numériques d'observation des friches et pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets. ● V.L.

## Renouvellement urbain

### Nouveau règlement de l'Anru

L'actualisation du règlement général de l'Anru (RGA) et l'évolution de son règlement financier, validés le 6 octobre en conseil d'administration de l'agence et publiés au *Journal Officiel* du 23 décembre, sont entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Les évolutions du RGA visent une clarification des modalités d'application des règles et une simplification de certaines d'entre elles, notamment :

- les contreparties d'Action Logement, avec la prise en compte du décret du 20 février 2020 sur la gestion en flux des droits de réservation ;
- des précisions sur le calcul de la valeur nette comptable (VNC) dans le cas des programmes immobiliers à démolir ayant été réhabilités dans les cinq ans précédant le comité d'engagement de l'Anru ;

- des précisions relatives aux valorisations foncières à appliquer en sortie d'opération de démolition de logements sociaux ;
- l'attribution des forfaits relogements pour des relogements temporaires ;
- l'éligibilité des baux réels solidaires (BRS) aux "primes accession" de l'Anru.

L'actualisation du règlement financier de l'Anru vise principalement à mettre en conformité le texte avec la loi ÉLAN. Il introduit également des éléments nouveaux pour les maîtres d'ouvrage, notamment la mise en place d'un système de paiements par "échancier", en contrepartie d'un "Compte rendu d'exécution annuel" (CREA), avec le versement d'une avance de 20 % au démarrage, puis un versement annuel jusqu'à 60 % du montant de l'opération. ● S.I.A.

## LE CHIFFRE

**- 4 %.** Telle est la baisse des aides au logement en 2019, à 38,5 Md€, du fait du repli des avantages fiscaux tels que le CITE, et des avantages de taux, notamment au titre de prêts au logement locatif social et des PTZ. Ce recul fait suite à une baisse de 4,1 % en 2018. Au sein des prestations sociales (20,2 Md€ en 2019, soit + 0,2 % par rapport à 2018), les aides personnelles au logement représentent 16,7 Md€, en repli de 1,8 % par rapport à 2018 après un recul de 5,8 % en 2018. À l'inverse, les prélèvements progressent de 4,8 %, à 80,6 Md€, les prélèvements sur les mutations contribuant le plus à cette augmentation (1,7 %). ●

Source : *Rapport du compte de Logement 2019, publié à la fin 2020 par le ministère de la Transition écologique.*

## Nomination

### CDC Habitat

© M. Angelsen

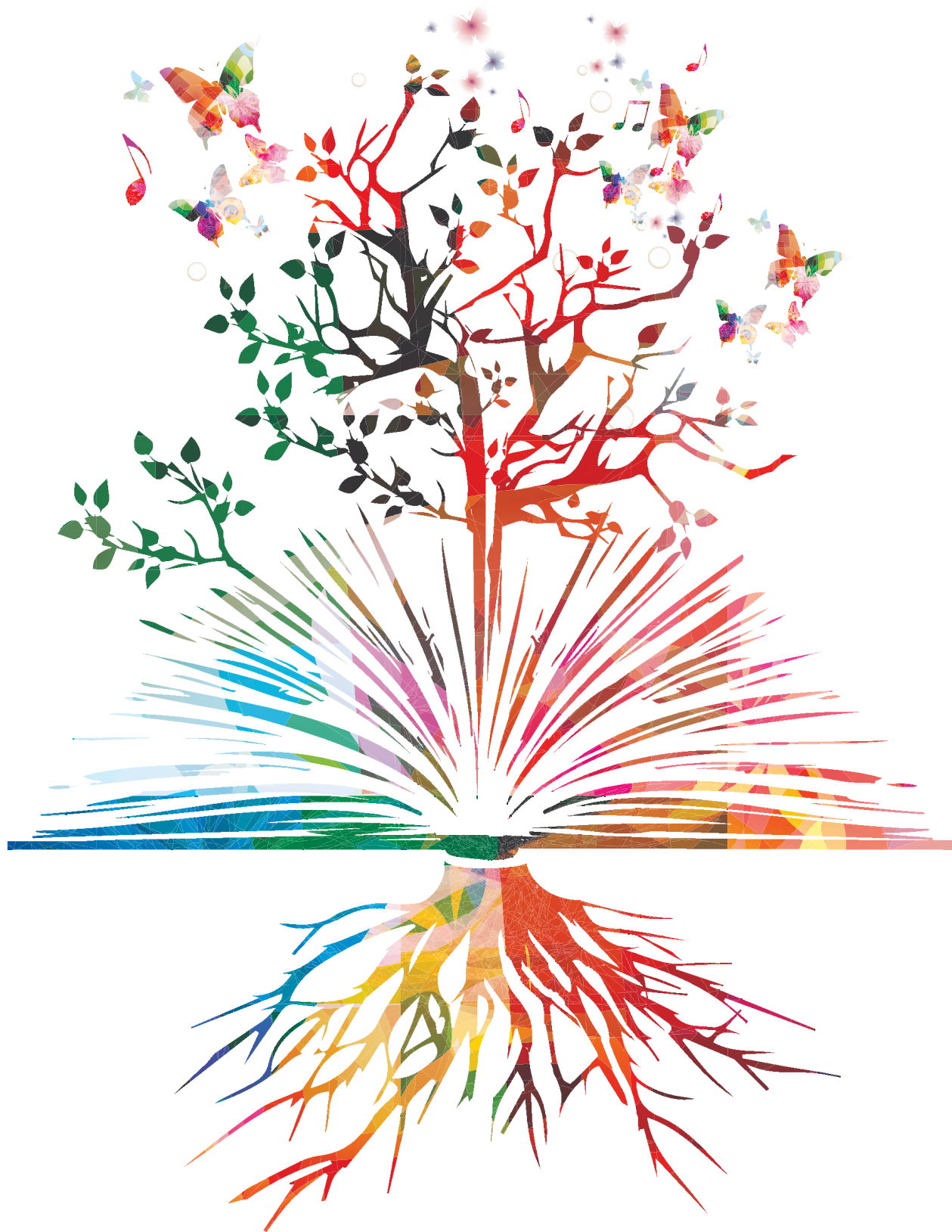


Le conseil de surveillance de CDC Habitat a nommé le 16 décembre **Anne-Sophie Grave** présidente de son directoire, en remplacement d'André Yché qui devient président du conseil de surveillance, fauteuil précédemment

occupé par le directeur général de la Caisse des Dépôts, Eric Lombard, auprès de qui il prend le titre de conseiller en charge d'une mission sur le logement, l'habitat et l'aménagement. Depuis juillet 2017, Anne-Sophie Grave était directrice générale du groupe 3F. ●

## En bref

**Parc immobilier.** Selon l'Insee, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la France comptait 37 millions de logements, un parc en croissance de + 1,1 %, constitué pour l'essentiel de résidences principales (81,7 %) – dont 17 % sont détenues par des bailleurs sociaux -, de résidences secondaires (9,9 %) et de logements vacants (8,4 %). En 2020, 58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, une part stable depuis dix ans, tandis que celle des locataires se maintient aux alentours de 40 % depuis 1990. ●



La rédaction vous présente  
ses meilleurs vœux pour 2021

## RE 2020

### La filière demande un report à 2022

© Atelier Franck Plays/Pluriel Novilia



**D**ans un courrier adressé le 12 janvier à la ministre de la Transition écologique et à celle chargée du Logement, les acteurs de la construction<sup>(1)</sup>, parmi lesquels l'USH, demandent un report de l'entrée en vigueur de la RE 2020, « 12 mois après publi-

cation des textes pour le résidentiel », soit potentiellement en mars 2022. S'ils « saluent les travaux réalisés jusqu'ici et la qualité de la concertation mise en place », les signataires constatent « une traduction malheureuse et probablement trop technocratique

Les acteurs de la construction demandent une clause de revoyure des indicateurs de la RE 2020, selon un calendrier cohérent avec celui de la révision de la stratégie nationale bas-carbone.

d'une partie des mesures proposées » et s'inquiètent que les textes et documents présentés le 17 décembre par le gouvernement au Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) « n'apportent pas, à ce jour, les éléments d'objectivation nécessaires à l'évaluation de la soutenabilité des performances annoncées », d'autant que l'étude d'impact financier « montre l'absence d'équilibre à 50 ans ».

Ils craignent que la réforme ne provoque « une rupture majeure et critique pour l'offre de

bâtiments, l'activité et les emplois du secteur », qu'elle se heurte « à de terribles écueils opérationnels et se solde par un échec aux conséquences environnementales, économiques et sociales graves ». Les partenaires de l'acte de construire appellent l'État à ne pas privilégier « des approches qui excluent » mais à « favoriser des solutions mixtes en saine concurrence ». Ils proposent 15 ajustements parmi lesquels « un réajustement des seuils de besoin bioclimatique, d'énergie, de carbone et de confort d'été » et « une trajectoire et un calendrier progressifs et adaptés intégrant maturité et compétitivité des solutions disponibles, et soutenabilité économique ». ● D.V.

(1) USH, Capeb, FFB, Pôle Habitat de la FFB, FPI, UNSFA, Untec et Fédération des Scop.

## ZAN

### Foncièrement sobres

**L**e gouvernement a annoncé le 17 décembre les premiers « territoires pilotes de sobriété foncière » volontaires. Sélectionnés parmi les 222 villes du programme Action Cœur de ville pour mener une stratégie visant le zéro artificialisation nette (ZAN), ils seront accompagnés durant trois à cinq ans par l'ANCT avec le PUCA et la DGALN. Il s'agit du Grand Poitiers, d'Épernay Agglo Champagne, de Sète Agglo Méditerranée, de l'agglomération du Pays de Dreux, de l'agglomération Maubeuge-Val de Sambre, de Dracénie Provence Verdon agglomération et de l'agglomération Seine-Eure.

Les 25 candidats non retenus auront leurs entrées au « Cercle des pionniers de la sobriété foncière » et pourront espérer un accompagnement financier « dans un second temps ». ● V.L.

## Rénovation énergétique

### MassiRéno : rien que pour les bailleurs sociaux

« **M**assiRéno » : tel est le nom singulier choisi pour l'appel à projets lancé le 1<sup>er</sup> janvier par le ministère de la Transition écologique pour soutenir financièrement les bailleurs sociaux dans la massification de la rénovation énergétique de leur parc locatif classé E, F et G - et D, dans une moindre mesure. Doté d'un financement de 40 M€ dans le cadre du Plan de relance, il vise à faciliter le développement dans les territoires d'une offre industrielle de rénovation énergétique des bâtiments locatifs sociaux, de type EnergieSprong, « pour qu'ils parviennent à une consommation énergétique très faible ».

Les solutions devront « reposer sur des modes de rénovation innovants faisant appel à la réalisation d'éléments hors site installés sur place et permettant des travaux en un temps réduit par rapport à des rénovations traditionnelles », permettre « le développement d'une filière locale et industrielle de la rénovation en mettant en relation le réseau d'acteurs sur le territoire » et être répliquables. Seront également valorisés le recours aux matériaux biosourcés, les techniques

de recyclage, de réutilisation et de réemploi. Un suivi des consommations énergétiques réelles des ménages devra être mis en place, ainsi qu'une campagne de sensibilisation sur les comportements d'occupation et l'utilisation du logement pour limiter un possible effet rebond.

Les projets retenus bénéficieront d'une subvention de 30 % du prix de revient HT de l'opération<sup>(1)</sup>, plafonné à 20 000 € par logement, et du bénéfice de l'éco-prêt logement social jusqu'à 22 000 € par logement pour les rénovations les plus ambitieuses, auquel pourra s'ajouter une majoration de 3 000 € par logement, par exemple en cas de travaux en présence d'amiante.

Clôture le 28 février. Annonce des lauréats avant le 30 avril 2021. Les modalités de candidature sont détaillées sur [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr). ● D.V.

(1) Non cumulable avec les subventions qui sont octroyées par ailleurs pour le volet « réhabilitation lourde ».

# 2021, PASSONS

# À L'ACTION !

Smile est un formidable accélérateur de **mieux vivre ensemble et de solidarité** pour vos locataires.

Adoptez-vite la **plateforme de voisinage et d'entraide** préférée des acteurs du logement social.



## Smiile



Démo vidéo



[contact@smiile.com](mailto:contact@smiile.com)



09 67 38 49 49



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

**Mixité sociale**

# À 20 ans, la loi SRU a encore de l'avenir

**L'horizon fixé par l'article 55 de la loi 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains devra être repoussé. Plusieurs centaines de communes n'auront en effet pas atteint, en 2025, leur objectif de 20 ou 25 % de logements sociaux. L'enjeu, lié à la question des attributions, mérite un vrai et beau débat.**

soulignant que, pour cela, « *il faut plus de logement social, nous n'en construisons pas assez* ». La ministre chargée du Logement confirmait alors vouloir réviser, au-delà de 2025, les objectifs de production et les obligations des collectivités inscrites dans la loi SRU, laquelle « *marche* » et « *doit perdurer* », avait-elle déclaré.

## Un bilan triennal globalement positif

La Fondation Abbé Pierre a présenté le 8 décembre son palmarès 2017-2019 des communes SRU récalcitrantes, en s'appuyant sur le bilan triennal de la commission nationale SRU. « *La loi SRU a encore fait la preuve de son efficacité* », note-t-elle au préalable. Les objectifs de production cumulés, qui avaient augmenté (200 000 logements sociaux à produire en trois ans), ont globalement été atteints à hauteur de 116 % (contre 106 % lors de la période précédente). 567 communes concernées ont atteint ou dépassé leur objectif quantitatif triennal, mais 467 villes n'y sont pas parvenues. Et parmi elles, 106 ont réalisé moins de 20 % de cet objectif.

Six villes de plus de 100 000 habitants, sur les 14 communes de cette taille concernées, n'ont pas respecté leurs objectifs. Nice, Toulon et Boulogne-Billancourt ont respecté leur objectif qualitatif mais pas quantitatif. Marseille et Lyon ont respecté leur objectif quantitatif mais pas qualitatif. Aix-en-Provence n'a respecté ni l'un ni l'autre. L'Île-de-France et PACA sont les deux régions qui comptent le plus de villes en retard, constate la Fondation.

Les préfets ont cette année proposé 251 communes à la carence, soit 46 % des communes « carençables », un taux en légère hausse. La Fondation regrette que les taux de majoration des prélèvements aillent rarement au-delà du triplement, et que les reprises des autorisations d'urbanisme ne soient imposées qu'à 11 communes. ●

**L**a construction et l'attribution de logements sociaux ne seront pas des outils législatifs visant à lutter contre le séparatisme. Du moins, les deux articles envisagés sur ces sujets ne figurent plus dans le projet de loi « confortant le respect des principes de la République », présenté le 9 décembre au Conseil des ministres<sup>(1)</sup>. Ils figureront dans un autre véhicule législatif, et l'idée de légiférer par ordonnance semble enterrée. Il faut faire un peu vite car 2025 approche à grands pas, l'horizon fixé par la loi SRU pour imposer à certaines communes de construire un quota de logements sociaux et promouvoir la mixité sociale. De nouveaux délais et exigences s'imposent en effet pour les centaines de communes SRU qui n'auront pas atteint leurs objectifs à temps.

### « La loi SRU doit perdurer »

On parle de rééchelonner les exigences SRU sur six années supplémentaires ; de renforcer la loi à Paris, Lyon et Marseille (en déclinant des pourcentages minimums de Hlm dans chacun de leurs arrondissements, à hauteur de 10 ou 15 %) ; de créer une délégation interministérielle à la mixité dans l'habitat...

Début décembre, Emmanuelle Wargon proposait dans une tribune au *Journal du dimanche*, puis au micro de RTL, d'inclure davantage les travailleurs-clés dans les politiques d'attribution

C'est la loi « Duflo » du 18 janvier 2013 qui avait relevé de 20 à 25 % la part de logements sociaux sur le territoire de certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et reporté l'échéance de 2020 à 2025. ☺

### Décentralisation, SRU et attributions

C'est le projet de loi 4D, pour Décentralisation, déconcentration, différenciation, décomplexification, présenté fin janvier ou début février, qui a été choisi, a annoncé le 17 décembre Jacqueline Gourault. La ministre de la Cohésion des territoires proposera dans ce texte de déléguer aux villes et aux métropoles volontaires « *l'intégralité des outils en matière de logement - les aides à la pierre, à la rénovation énergétique, mais aussi l'hébergement et le Dalo* ». Le débat parlementaire aborderait donc aussi l'avenir de la loi SRU et des attributions. Pour l'enrichir, Emmanuelle Wargon a demandé au président de la commission nationale SRU, Thierry Repentin, de lui faire des propositions sur le premier point, et au président du Conseil national de l'habitat (CNH), Mickaël Nogal, sur le second. ● **V.L.**

(1) Pour ce qui concerne directement les Hlm, le texte prévoit que le principe de neutralité s'appliquera aux organismes, mais pas plus que ne l'impose déjà la jurisprudence. Lire « *Laïcité et vivre-ensemble : repères pour les organismes Hlm* », USH, coll. Repères n° 73, oct. 2020.



© W. Berré





# 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<sup>(1)</sup> 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<sup>(2)</sup>

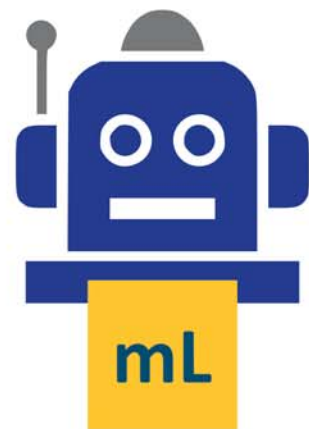
 Pour contacter la Direction de la Gestion du Patrimoine Energie et des Relations Extérieures :  
Jean-Luc DECAUDIN - [jldecaud@bouyguetelecom.fr](mailto:jldecaud@bouyguetelecom.fr)

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



Bonjour,  
Comment puis-je  
vous aider ?



Questions de locataires  
Futurs acquéreurs  
Demandeurs de logement  
**Répondez leur instantanément !**

# monLogement.ai

## LE CHATBOT DU LOGEMENT SOCIAL



monLogement.ai

contact@monlogement.ai



# En 2021, faciliter et valoriser l'utilisation de vos états des lieux !

Notre solution innovante d'état des lieux est pensée et personnalisable pour une complète adaptation à votre usage métier. Gagnez du temps sur vos états des lieux avec l'application mobile Invimmo.



## **DISTANCE ET AUTONOMIE**

Réalisation et signatures de vos états des lieux validés à distance par vos locataires



## **OPTIMISATION ET ORGANISATION**

Interface et fonctionnalités pensées pour optimiser la réalisation de vos constats



## **SÉCURITÉ ET CONFIDENTIALITÉ**

Signatures certifiées par un tiers de confiance pour une valeur incontestable de tous vos documents

sur notre site internet [invimmo.immo](https://invimmo.immo)

**votre démo gratuite au 03 20 91 96 19**

**La perspective d'une nouvelle loi de décentralisation pour le début de 2021 remet sur l'établi l'édifice complexe de la répartition des enjeux et des compétences dans les domaines de l'habitat et du logement entre le niveau national et les niveaux locaux. Invité au webinar du Réseau des acteurs de l'habitat le 8 décembre, Jean-Claude Driant analyse les évolutions constatées depuis une trentaine d'années et esquisse quelques questionnements pour préparer la nouvelle étape.**

**POINT DE VUE DE JEAN-CLAUDE DRIANT, PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS**

# QUELLE PLACE POUR L'HABITAT DANS UNE NOUVELLE ÉTAPE DE LA DÉCENTRALISATION ?

**T**out en restant une compétence de l'État, le champ de l'habitat connaît, depuis plus de 35 ans, un lent processus décentralisateur marqué par quatre moments clés. En limitant l'approche du secteur à la création du programme local de l'habitat (PLH), les lois de 1982 et 1983 ont décentralisé les compétences connexes de l'urbanisme aux communes et de l'action sociale aux départements.

Au tournant des années 1990 et 2000, émerge une consolidation du schéma des politiques locales qui promeut la montée de l'intercommunalité (loi Chevènement de juillet 1999), et donne une portée juridique croissante aux PLH d'agglomération (loi Solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000). La loi relative aux libertés et responsabilités locales d'août 2004 pose la troisième pierre en organisant la délégation de la programmation des aides à la pierre, fondée sur le volontariat et la contractualisation entre les intercommunalités ou les départements, et l'État. Le succès du dispositif permet que, 16 ans plus tard, plus de la moitié de l'enveloppe déléguable soit entre les mains de délégataires. Quatrième et dernier moment à ce jour, la loi ALUR de mars 2014 renforcera, à terme, l'interdépendance entre les PLH et les plans locaux d'urbanisme (PLU), en plaçant obligatoirement ces derniers à l'échelle intercommunale. Elle réforme également les politiques locales en matière d'attributions de logements sociaux<sup>(1)</sup> et donne aux intercommunalités une responsabilité de coordination en la matière.

Le paysage qui en résulte est fortement différencié, en fonction des compétences formelles, entre délégataires et non délégataires, entre les formes d'intercommunalités et les départements. Ces différences se manifestent aussi en termes de maturité de prise en charge du sujet, d'ingénieries et de moyens. Cette différenciation est encore renforcée par les écarts croissants entre les situations de marchés et de contextes locaux. Quant à l'Île-de-France, elle reste dans une situation spécifique, avec, dans la zone centrale, de fortes résistances à l'intercommunalité.

## **Contradictions persistantes et ambiguïtés**

La montée en compétence de différents niveaux de collectivités s'accompagne toutefois du maintien entre les mains de l'État de l'essentiel des moyens et des réglementations concernant le secteur. Sur les 40 Md€ que le logement coûte annuellement à la puissance publique<sup>(2)</sup>, moins de 6 Md€ renvoient à des mécanismes de décision locale. Trois moteurs principaux guident cette persistance.

D'abord un principe d'égalité et d'unité territoriale, qui justifie l'homogénéité des barèmes de calcul des aides à la personne ou les fondamentaux de la réglementation du logement social (plafonds de ressources, loyers, droit au maintien dans les lieux...). Ce principe fonde aussi la volonté d'assurer le maintien sur tout le territoire d'un droit au logement dont l'État se pose en garant.

Le deuxième fondement de cette concentration des moyens est la volonté de l'État de contrôler le secteur de la construction, d'importance stratégique pour l'économie nationale. La mobilisation des curseurs d'aides tels que le prêt à taux zéro ou la défiscalisation de l'investissement locatif montre bien en quoi les mesures prises en loi de Finances ont à voir avec les enjeux de préservation ou de relance de la production neuve et de l'activité qui en résulte.

Le troisième moteur de la prégnance de l'État est le plus contradictoire avec le processus de décentralisation : c'est la défiance à l'égard des collectivités locales. Elle s'exprime particulièrement lorsqu'il s'agit de promouvoir la mixité sociale : quotas de logements sociaux, obligations de territorialisation des attributions, et même politique de renouvellement urbain au travers de l'Anru.

Cette persistance, voire ce renforcement, des prérogatives de l'État, s'accompagne d'un recul régulier des moyens qu'il consacre à ces politiques : baisse des aides à la personnes, disparition des financements directs du logement social, rétractation de la présence et de l'expertise des services déconcentrés.

Elle n'échappe pas au constat récurrent des limites d'une politique nationale aveugle à la différenciation croissante des marchés locaux. La prégnance de ces marchés s'est affirmée et a rendu nécessaire une plus forte territorialisation qui reste à ce jour sommaire, fondée sur des zonages relevant d'une approche simpliste entre tension et détente.



« S'il est un domaine de politiques publiques pour lequel les enjeux de simplification et de lisibilité sont forts, c'est bien celui du logement et de l'habitat. »

On peut, sans chercher l'exhaustivité, tirer de ces intentions au moins quatre registres de questionnements.

Le premier concerne la carte du territoire des prises de responsabilités. La géographie complexe issue de la délégation des aides à la pierre gagnerait à être simplifiée, explicitée et généralisée. Une hypothèse en la matière serait

grandes absentes des politiques de l'habitat que sont les Régions.

Enfin, l'évolution vers une telle architecture interroge le rôle des services déconcentrés de l'État. Entre injonctions technocratiques et retrait de l'expertise, leur positionnement est affaibli alors que l'appui historique qu'ils ont pu apporter aux collectivités moins dotées en moyens et ingénierie manque aujourd'hui. Là encore, ne faut-il pas penser ces services en termes de différenciation, entre un effacement confiant là où les collectivités ont les rênes bien en main et un accompagnement bienveillant ailleurs ?

### Clarifier et simplifier la répartition des compétences

Si l'on reprend les termes du projet de nouvelle étape de décentralisation tels que formulés par les symboliques « 4D » du projet de loi, ils renvoient, sur les sujets de l'habitat et du logement, à quatre registres de questionnements spécifiques et complémentaires.

Décentraliser signifierait transférer plus de compétences aux collectivités locales. Lesquelles et sous quelles formes ? Des transferts purs et simples ou une délégation élargie des compétences de l'État ?

Déconcentrer renvoie à une territorialisation affinée des prérogatives de l'État. Le terme en appelle aussi, plus concrètement, à la question des services déconcentrés, à leur capacité à accompagner l'action des collectivités locales là où le besoin s'en fait sentir. Il s'agit aussi de développer une meilleure capacité à contractualiser en combinant avec intelligence enjeux nationaux et expertise des situations locales.

Différencier est une façon de prendre acte plus explicitement de la diversité des territoires, aussi bien en termes de contextes et d'enjeux que de maturité, de volonté et de moyens de prise en charge des questions d'habitat.

Décomplexifier, enfin. Ce terme récemment ajouté aux intentions du projet semble fait pour le sujet qui nous intéresse ici. S'il est un domaine de politiques publiques pour lequel les enjeux de simplification et de lisibilité sont forts, c'est bien celui du logement et de l'habitat.

un bouclage de la carte assumant sur tout le territoire national le principe d'une délégation aux grands EPCI (métropoles, communautés urbaines et d'agglomération), tous dotés d'un PLH, et, par subsidiarité, à tous les départements, sur la base d'un Plan départemental de l'habitat (PDH) réformé et généralisé.

Des prises de responsabilité ainsi clarifiées ouvriraient un questionnement sur la qualification des compétences et responsabilités des niveaux de collectivité. La notion de "chefs de file" gagne-t-elle à être élargie à celle d'autorité organisatrice, comme le suggèrent plusieurs associations d'élus ? L'analogie avec le domaine des mobilités, séduisante à première vue, trouve pourtant vite ses limites car le logement et l'habitat reposent sur un ensemble plus complexe d'acteurs et d'opérateurs, très majoritairement privés, jusqu'aux ménages eux-mêmes, dont les choix résidentiels et patrimoniaux constituent le principal moteur des marchés.

Si les EPCI et les départements confirment leurs positions en première ligne, que reste-t-il au niveau régional ? Certains appellent à une transformation des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) pour en faire les lieux majeurs de la territorialisation des politiques nationales (répartition des enveloppes, définition des zonages, coordination...). Cela supposerait une évolution de leur gouvernance, donnant plus de place aux collectivités compétentes, aux opérateurs et aux financeurs. Cela pose aussi la question des

### Vers un élargissement du package compétences des collectivités

La mise en place d'une telle carte renouée, sans constituer un big bang majeur, ajouterait une étape supplémentaire au processus décentralisateur, en prenant acte des acquis des deux dernières décennies. La réflexion des représentants des collectivités locales et des associations d'élus sur les composantes d'un package élargi de compétences comporte quatre sous-ensembles qui pourraient s'ajouter à l'existant. D'abord celui des aides à l'investissement des ménages (PTZ et investissement locatif), qui supposerait de réformer lourdement leurs mécanismes, afin d'introduire des modalités de contingentement et de définition d'enveloppes locales. Ensuite, celui des politiques et des financements du renouvellement urbain, une fois passé le coup parti de l'Anru-2. Quant à l'ensemble des responsabilités et financements liés à la mise en œuvre du droit au logement (Dalo et hébergement notamment), souvent évoqué, il reste loin de faire l'unanimité. Enfin, mentionnons le souhait, de nature plus juridique, de disposer d'une capacité de décision en matière d'encadrement du secteur locatif privé (loyers, permis de louer, location meublée touristique). ●

(1) Lire aussi pages 18-19.

(2) Dans l'acception large des aides au logement du compte du Logement.



## Food truck solidaire

**L**e tout nouveau Food truck solidaire de Seine-Saint-Denis Habitat a distribué, les 21 et 22 décembre, 1 000 colis de denrées alimentaires de première nécessité, dans dix villes du département. 70 salariés de l'OPH se sont portés bénévoles. L'association Banlieue Santé est intervenue pour la préparation des colis alimentaires mais aussi sur la distribution de kits hygiéniques contre le Covid-19 (gel, masques adultes et enfants) et l'intervention de deux infirmiers pour sensibiliser les habitants aux gestes barrières.

Cette opération de solidarité représente un budget de 35 000 € pour l'Office. Il compte la poursuivre en 2021 avec la création d'un réseau d'épicerie solidaires itinérantes qui fera l'objet d'un appel à projets. Les bénéficiaires seront en priorité les locataires identifiés par le service recouvrement, la chargée du suivi des seniors, les gardiens et gardiennes, les amicales des locataires et les associations locales. ●

## UNE AGENCE MONTÉE SUR ROUES POUR SILLONNER LA TOURAINNE

**V**al Touraine Habitat a inauguré le 16 novembre sa septième agence... dans un ancien camping-car. Cette agence mobile équipée de deux bureaux sillonnera la campagne à la rencontre des locataires des territoires ruraux, qui seront informés par courrier des dates de passage (par exemple les jours de marché) et des lieux (place de la mairie, de l'église...). À son bord : chargé(e) de secteur, technicien(ne), chargé(e) de recouvrement pour le paiement des loyers, chargé(e) de gestion locative pour les demandes de logements ou



© VTH

de mutation, conseiller(ère) en économie sociale et solidaire... L'achat et l'équipement du véhicule ont coûté 70 000 euros dont 65 000 ont été financés via le Fonds de

soutien à l'innovation.

Une initiative imaginée et portée par les salariés de VTH, dans le cadre du projet d'entreprise Tempo. ●

## Cinq vergers partagés, 100 arbres plantés

© Vosgelis



**D**écembre, saison propice aux plantations. 100 arbres fruitiers, principalement des pommiers, ont été plantés sur cinq sites appartenant à l'OPH lorrain. En attendant les premiers fruits, les animations pédagogiques et ludiques débiteront dès cette année. L'École d'horticulture et de paysage de Roville-aux-Chênes a accompagné les équipes de Vosgelis dans la mise en œuvre du projet, auquel l'Office national des forêts a également contribué en réalisant la signalétique et en lançant une étude, pour équiper les vergers de mobilier et de panneaux pédagogiques. L'Office compte planter 400 arbres fruitiers d'ici 2024. ●

## BOÎTES PAS BÊTES

**I**mmobilière 3F expérimente, depuis mi-novembre, des boîtes à colis intelligentes installées par la start-up espagnole Citibox dans les halls d'une cinquantaine de résidences franciliennes (3 700 appartements). Proposé gratuitement, le service suppose que la ou le locataire télécharge l'application Citibox. Une fois le colis livré, la ou le locataire reçoit une notification lui indiquant dans quelle boîte le colis a été déposé et le code d'ouverture unique de la porte. Début décembre, plus de 500 locataires 3F avaient déjà téléchargé l'application. ●



© L.Perenomy/3F



# 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](http://www.youdoc.fr)

ZAN

# Le péri-urbain, Eldorado du futur ?

**Le zéro artificialisation nette est aujourd'hui invoqué comme un obstacle à la densification... et donc à la construction de logements. Et si on pensait autrement la nature en ville tout autant que la ville dans la nature ?**

Lister les obstacles à la construction de logement, c'est un peu dresser un inventaire à la Prévert. D'un côté sont invoqués les manques : de foncier, de financement, de volonté politique... De l'autre, les excès : de normes, de réglementations, de procédures complexes... sans compter le risque de "déséquilibrer" les territoires en construisant "trop" de logement social, synonyme de "ghetto". Dans cette liste déjà longue, un nouvel argument est récemment apparu : le zéro artificialisation nette (ZAN). La construction de logements menacerait la biodiversité et se heurterait à la demande des Français de davantage de nature en ville, demande accentuée par la crise du Covid-19 et les confinements successifs.

« L'histoire est coquine : c'est au moment où la question de la densification se pose, avec le ZAN, que l'aspiration à la désertification trouve un espace du fait du confinement... », ironisait Jean-Marc Offner, directeur de A-urba, l'agence d'urbanisme de Bordeaux, en introduisant la deuxième table ronde du colloque du 8 décembre dernier, organisé en visioconférence par l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPF-IDF).

Le thème général de ce colloque était : *Peut-on encore construire ?* L'occasion tout d'abord, pour Valérie Péresse, présidente de la Région Île-de-France et du conseil d'administration de l'EPF-IDF, de rappeler combien les « très belles années comprises entre 2016 et 2019 incluse » ont été fastes avec la réalisation de plus de 78 000

logements par an, « la norme fixée dans le Schéma directeur de la Région Île-de-France » (Sdrif). Puis de constater à quel point « la crise du Covid-19, le report des élections municipales et les incertitudes économiques » ont sérieusement freiné ce bel élan en 2020, tant les projets sont aujourd'hui en berne. Pourtant, les besoins sont là.

Alors comment construire ? Quoi et où ? Chercher la mixité mais laquelle ? Et quid de la densité pour qu'elle soit acceptable ?

## « Réparer » le péri-urbain

L'une des pistes qui semble fédérer les acteurs du logement, c'est celle - impensable il y a un an - du péri-urbain. « Tous les chercheurs savent que les personnes qui résident dans les périphéries ne le font pas seulement par contrainte mais parce qu'ils y trouvent un coin qui préserve leur autonomie et qui leur offre un environnement leur permettant de renouer avec la nature, d'être dehors tout en étant chez soi. Nous avons récemment appris que le confinement se vivait de façon plus confortable dans une maison... », observait Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS.

Le péri-urbain sera-t-il donc le nouvel Eldorado du "mieux-vivre" ? Et à quelles conditions ? « Ces espaces ont été construits à l'arraché pour répondre à un besoin, mais aujourd'hui, apporter des équipements publics dans le péri-urbain coûte sept fois plus cher que dans un centre », s'agace Christine Leconte, architecte, présidente du Conseil régional de l'Ordre des architectes. « Il faut aujourd'hui



© Villogia

prendre ce qui est positif et réparer, en conservant les qualités de l'existant, notamment la biodiversité des jardins. Mais aujourd'hui, la division parcellaire se fait sans organisation ni programme d'ensemble dans les PLU et on "fractalise" le foncier en perdant les qualités intrinsèques du pavillonnaire. »

## Le logement d'abord

La ville a besoin de construire pour se développer, rester dynamique, et accueillir confortablement ses habitants. La nature et la ville ne sont donc pas antinomiques. « Il est plus acceptable de dire qu'on veut des petites fleurs que de dire je veux du logement social car il y a des gens à héberger », observe Emmanuel Grégoire, premier adjoint à la Ville de Paris, une commune qui a perdu 12 000 habitants par an entre 2012 et 2017, essentiellement des familles qui ne peuvent plus se loger au vu de la cherté du logement ou des personnes qui fuient « l'hostilité » urbaine. « À la question : la densité est-elle l'ennemie de l'écologie, la réponse est non ! La densité est même un outil pour y parvenir, c'est une réponse à l'enjeu écologique », poursuit l'élu. Offrir davan-

Et si les jardins partagés offraient à la fois plus de nature en ville et plus de liens entre les habitants ? C'est le pari de Villogia à Longwy avec la métamorphose d'espaces délaissés en potager et de lieux de convivialité.

tage de nature en ville, c'est travailler les continuités écologiques et mener des stratégies autour de la nature. Réaménager des corridors écologiques, comme c'est le cas aujourd'hui avec le projet de Parc des hauteurs qui va connecter le cimetière du Père Lachaise (Paris) à Romainville (Seine-Saint-Denis) et rafraîchir la densification au moyen d'une vaste promenade.

« Le logement privé n'offre pas de logement abordable alors que 75 % des Français sont éligibles au logement social ! », remarque Emmanuelle Cosse, se disant « choquée qu'on s'appuie sur l'argument de la nature pour justifier qu'on ne veuille pas construire. On va donc laisser des milliers de personnes dans la promiscuité ? ». Et la présidente de l'USH d'ajouter : « Les élus, surtout les maires, ont un pouvoir considérable. S'ils ne veulent pas construire, qui va mettre en œuvre l'intérêt général ? ». ● A.F.

## Vie des Fédérations

### Procivis construit sa doctrine "ZAN"

Concilier les attentes des habitants qui veulent plus d'espaces extérieurs dans leur logement et l'objectif national de "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 est-il mission impossible ? Non, répond le réseau Procivis qui préfère penser que l'objectif ZAN obligera à « faire émerger un nouveau modèle d'urbanisme, plus dense, viable et vivable », ainsi que de nouveaux produits immobiliers et d'autres façons de construire, tels que « la surélévation, des formes urbaines et architecturales plus compactes, des logements plus proches des lieux de vie et des centralités ».

Afin de « revoir nos réflexes pour un usage plus frugal des sols », l'équipe de Procivis lance une série d'ateliers et de journées thématiques, ainsi qu'une collection de fiches pratiques dont la première, de 27 pages, porte sur la subdivision d'une propriété déjà bâtie, dite aussi "division parcellaire".

#### Densification douce

Le réseau estime en effet que « les zones urbaines périphériques, qui présentent une faible densité de bâti et sont par là-même

inexploitées, offrent des gisements de construction » et pourraient « accueillir une forme de densification douce, dite densification horizontale, qui repose sur le principe de division parcellaire ». Pas question donc, d'abandonner la construction de maisons individuelles. « La maison individuelle, il faut la densifier, pas la black-lister », résume Yannick Borde.

**« La maison individuelle, il faut la densifier, pas la black-lister », Yannick Borde.**

Le président de Procivis confie ainsi « croire de moins en moins au contrat de construction de maison individuelle ». Ce dispositif, dont Procivis fête les 30 ans avec la réédition de son ouvrage *30 ans de maison individuelle - 30 ans de bonheur chez soi*, offre toujours aux acquéreurs un degré de protection juridique élevé (livraison dans les délais et prix convenus, remboursement d'acompte, paiement des sous-traitants, dommages-ouvrage avec parfait achèvement et bon fonctionnement). Mais son modèle « n'est pas adapté à la densité », constate Yannick Borde. Il ne se battra pas non plus pour sauver le Pinel (même si « la perfusion, il faut la retirer doucement », précise-t-il) mais souhaite en revanche emmener son réseau à la « reconquête des friches ».

● V.L.



1986-2016 : 30 ans de maison individuelle  
Une histoire de la société française

🕒 Pour l'anniversaire du CCMI, instauré par la loi du 19 décembre 1990 pour accompagner et protéger les acquéreurs, Procivis réédite son livre *30 ans de maison individuelle*, publié en 2016. Occasion de revenir sur l'histoire de la maison individuelle, son évolution pièce par pièce et celle du mode de vie des Français.

## Enquête Procivis

### Écolo, proprio et proche des parents



© Shutterstock

Gérer les injonctions écologiques et de construction de maisons individuelles, a priori contradictoires, est un exercice auquel s'adonnent aussi les Français. Selon une enquête

confiée par Procivis à l'institut Harris Interactive sur les parcours résidentiels<sup>(1)</sup>, ils sont 90 % à considérer l'écologie comme un enjeu prioritaire et 75 % à préférer vivre en maison individuelle. Le sondage révèle également l'inclination des Français pour les villes moyennes et petites, et

la proportion significative des urbains (environ 10 %) qui ont entamé une démarche en ce sens. Ils seraient 51 % à envisager de changer de commune pour se rapprocher de leur famille, en

particulier lorsqu'ils ont un parent dépendant.

L'enquête Harris confirme sans surprise l'appétence des Français pour la propriété, quel que soit leur milieu social, et la difficulté pour les ménages modestes d'y accéder. Elle révèle enfin que parmi les Français qui ont vécu leur enfance en Hlm, 40 % vivent toujours dans du logement social et 43 % sont aujourd'hui propriétaires. ●

(1) Enquête réalisée en ligne du 15 au 22 octobre 2020, auprès d'un échantillon de 7 000 personnes, selon la méthode des quotas redressés.

## En bref

**Polylogis.** Le Groupe Polylogis, via sa Sacicap Aipal, intègre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 une autre entité du réseau Procivis : Immo de France - Paris Île-de-France. « Nous créons ainsi des synergies fortes entre le métier de gestion de syndic et notre métier historique de bailleur social qui vend chaque année près de 300 logements (vente aux occupants ou accession sociale à la propriété) et détient au sein de son patrimoine des logements en copropriétés », souligne sa présidente Karine Julien-Elkaïm. L'opération fait suite à une première prise de participation à hauteur de 34 % en 2019. ●

Six ans après l'engagement de la réforme sur les attributions de logement sociaux, le Mouvement Hlm publie un Livre Blanc, qui formule 25 propositions pour renforcer la qualité de service aux demandeurs, favoriser la mise en œuvre des politiques publiques sur les territoires et clarifier la gestion de la demande et des attributions. Diffusé largement auprès des différentes parties prenantes, le Livre blanc permettra d'initier un débat avec les associations d'élus, le secteur associatif, les réservataires et les services de l'État. Maryse Prat, directrice générale de l'ESH La Cité Jardins, présidente de la Commission attributions, mixité, gestion sociale de l'USH, rappelle le contexte et les enjeux<sup>(1)</sup>.

## LIVRE BLANC

# « REDONNER DU SENS À LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS »

### Actualités Habitat : Pourquoi ce Livre Blanc sur les attributions de logements sociaux est-il publié maintenant ?

**Maryse Prat :** Depuis 2014, une succession de textes porte sur la réforme des attributions - lois ALUR, Ville et cohésion urbaine, Égalité et citoyenneté, ÉLAN - et malgré tout, sur le terrain, les élus ne savent plus comment on attribue un logement. On entend encore des propos qui tendraient à dire qu'il y a des passe-droits dans les attributions. On constate également que certains élus ne veulent pas faire du logement social parce qu'ils estiment ne pas pouvoir loger leurs administrés.

Il faut donc prendre le temps du diagnostic et porter des contributions afin de mieux

accompagner cette réforme et son déploiement sur les territoires, en amont du déploiement de la cotation et de la gestion en flux. Le fait d'avoir plusieurs textes successifs a pour conséquence que la réforme - qui en soit est tout à fait louable - perd de son sens. Rappelons que la première difficulté, c'est d'abord celle de la volumétrie de l'offre.

### Quelles avancées cette réforme a-t-elle permise ?

Elles sont très importantes, à la fois pour les élus et pour les demandeurs d'un logement. Le point essentiel de la loi ALUR et des textes qui l'ont suivie, c'est d'avoir replacé les élus locaux au cœur du dispositif, en tant que chefs de file de la politique de gestion de la

demande et des attributions sur leur territoire au niveau intercommunal. Il y a également une plus grande transparence des attributions, avec notamment le dossier unique, et une simplification des démarches pour le demandeur, bien qu'on ne soit pas toujours parvenu au niveau escompté.

### Quels sont les objectifs qui n'ont pas été pleinement atteints ?

Le point de vigilance réside dans la succession de réglementations, qui se sont complexifiées et ont abouti à une situation dans laquelle les objectifs initiaux ont été perdus de vue. Six ans après la réforme, ces objectifs - la simplification des démarches pour le demandeur et la transparence dans les attributions - n'ont été que partiellement atteints car les élus et les demandeurs ne se sont pas pleinement appropriés ces sujets, et la problématique de l'offre n'a pas été réglée.

L'État, qui est un réservataire significatif, devait accompagner la mise en œuvre de cette réforme au niveau des territoires. Mais quand il prend ses décisions et ses réglementations, il agit plus souvent en qualité de réservataire que de garant de la politique nationale. Cette position aboutit rapidement à des différences d'équité de traitement selon les territoires : sur un territoire très investi dans le logement social, les outils opérationnels seront mis en œuvre - le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGID), le plan de la définition de la qualification de l'offre, la qualification de la demande... À l'inverse, sur un territoire historiquement peu favorable au logement

## Repères n°65 - Livret 3

### Renforcer la mobilité et le nouveau rôle de la commission d'attribution des logements



L'USH a élaboré un cahier dédié aux évolutions imposées par la loi ÉLAN qui comporte plusieurs volets : la cotation, la gestion en flux, les politiques de mobilité et le nouveau rôle de la commission d'attribution. Ce cahier met l'accent sur les enjeux de cette nouvelle mesure d'amélioration du service au locataire et de renforcement de la mobilité résidentielle. Il propose une démarche pragmatique de mise en œuvre de l'examen triennal dans une logique de recherche d'efficacité pour les organismes. Il tire les enseignements des actions menées par les bailleurs sociaux pour favoriser la mobilité résidentielle au sein de leur parc.

Disponible sur le centre de ressources sur le site USH. ●

## « L'État agit davantage en réservataire qu'en garant de la politique nationale »



social, l'État aura pour priorité le relogement de ses publics prioritaires, au détriment de l'application et de la déclinaison des orientations nationales.

### Quels pourraient être les leviers d'amélioration du dispositif ?

Il est essentiel de retrouver l'esprit de la réforme, c'est-à-dire que les territoires soient au cœur, qu'ils soient accompagnés en amont par l'État pour une meilleure appropriation des différentes dimensions de la réforme et que chaque partenaire intervenant dans l'acte d'attribution, localement, participe à la définition de la gestion partagée, à celle de l'équilibre social, à la définition de la mixité, à la mise en regard d'une qualification de l'offre et de la demande et, globalement, à la capacité d'accueil. C'est seulement lorsque ces principes fondamentaux de la réforme seront suffisamment bien appréhendés et engagés au niveau territorial, que la cotation et la gestion en flux pourront être mises en œuvre.

Les bailleurs sociaux ont une mission complexe consistant à trouver des solutions de logement pour les ménages, dont les plus prioritaires et les plus fragiles, tout en veillant constamment à l'équilibre social des résidences, ce qu'on appelle "la mixité". C'est sur ce point qu'ils ont un rôle déterminant à jouer : identifier quelles sont les "capacités d'accueil" de leur parc, existant ou à développer. Le Livre blanc inclut d'ailleurs un volet à destination des élus locaux pour les interpellés sur ce point. L'objectif est de redonner du sens à la réforme.

### Quel pourrait être le rôle des territoires, en particulier en termes de mixité sociale ?

La question est celle de la définition de la mixité. Les textes réglementaires l'appréhendent uniquement par le volet des ressources.

Or, pauvreté n'est pas vice. Ce n'est pas parce que vous n'avez pas de ressources que l'équilibre ne fonctionne pas. On en revient à la question de la capacité d'accueil. À partir du moment où, sur un même territoire, les partenaires auront défini l'ensemble des éléments et auront la même approche de chaque notion, automatiquement le reste suivra. Mais l'approche de la mixité n'est pas du tout la même selon les réservataires. Il est essentiel de fixer les contours de ce qu'on doit définir, en fonction des spécificités des territoires et de la loi, d'avoir une cartographie de l'offre disponible et, ensuite, de mettre les deux en relation. C'est un long cheminement, mais cet exercice est le seul qui permette d'aboutir à une réelle mixité. Cela induit d'avoir de bons outils, en particulier de fiabiliser les données du SNE (Système national d'enregistrement de la demande de logement social). Les territoires les plus avancés sur la réforme sont ceux qui se sont saisis depuis longtemps de la question des attributions, qui ont réfléchi à un projet territorial et qui ont ensuite construit un outil à leur main, un "fichier partagé" adapté à leur territoire.

### Le futur projet de loi « Décentralisation, déconcentration, différenciation et décomplexification »<sup>(2)</sup> pourrait-il apporter certaines réponses en matière d'attributions ?

Absolument. Néanmoins, il faut déjà mettre les réformes en cours en pause. Les élus sont parties prenantes au premier niveau. Je crains que si on ne les maintient pas au premier rang en matière d'attributions, on n'ait plus d'offre, car, je le redis : la première difficulté réside dans le volume de production. Les

équilibres d'occupation sociale du parc sont l'avenir du logement social. Si on ne travaille pas sur ces équilibres, si on continue à vouloir faire un millefeuille réglementaire qui ne conduit à rien, nos élus ne feront plus de logement social, ce qui serait dramatique.

Il faut les encourager. Pour être encouragés, il faut qu'ils soient acteurs, et pour être acteurs, il faut qu'ils prennent en responsabilité et qu'ils gèrent l'accueil des publics prioritaires, avec une gestion par objectif et pas *a priori*. Il faut transférer aux territoires toutes les prérogatives qui ne relèvent pas des pouvoirs régaliens de l'État, avec une obligation de résultat. Cette décentralisation doit concerner non seulement les objectifs, mais aussi les moyens, tels que la fiabilisation des données et les contingents réservataires. ●  
*Propos recueillis par Diane Valranges.*

(1) Ce Livre blanc est issu des travaux d'un groupe de travail composé d'OPH, d'ESH, de Coopératives, régionaux mais également franciliens, réuni au cours de l'année 2020 sous l'égide de la Commission attributions, mixité, gestion sociale de l'USH. Présidée par Maryse Prat, son rôle est de faire valoir la position du Mouvement Hlm et des organismes, de porter des réflexions et contributions sur les textes à l'étude ou les décrets d'application, que ce soit en matière d'accueil, d'hébergement, d'attributions, de droit au logement, de logement des jeunes...

(2) Lire aussi en page 23.

## Webinar

# Préparer aujourd'hui l'accès aux financements européens de demain

**Plan de relance européen, grande vague de rénovation du Green deal... Comment les nouveaux plans s'articuleront-ils entre eux, avec la politique de cohésion 2021-2027 et avec le plan de relance français ? Et surtout, comment en bénéficier ? Un webinar organisé le 7 décembre par l'USH a fait le point.**

« **M**ême si un grand nombre de textes ne sont pas encore validés et que beaucoup de travail reste à faire, identifiez déjà les projets qui pourraient être financés », conseillait Laurent Ghékière, directeur des Affaires européennes à l'USH, lors du webinar du 7 décembre qui promettait un décodeur Hlm consacré aux mesures européennes à venir. Un événement bienvenu afin d'y voir plus clair dans la diversité des mécanismes qui coexistent au sein du plan de relance décidé par les États membres le 21 juillet, et qu'il s'agit de « faire travailler ensemble » comme s'y emploie Laurent Ghékière. L'enjeu est de taille. « Pour la première fois la communauté

européenne emprunte sur les marchés au nom de la solidarité : ce sont 750 milliards d'euros qui seront distribués soit en prêts, soit en subventions », a souligné Dina Revol, conseillère énergie à la Commission européenne. La France, qui recevra 40 Md€, attend un préfinancement de 10 % en juin 2021. Inutile toutefois d'attendre six mois pour préparer ses demandes de financement et repérer les activités qui seront le plus soutenues.

La rénovation des bâtiments étant le premier des sept « projets phares » du plan européen, chaque plan national devra consacrer 37 % à la transition verte dans 3 domaines prioritaires : les passoires thermiques, les bâtiments publics, la décarbonisation du chauffage et du refroidissement. « Nous pouvons réduire d'ici 2030 jusqu'à 60 % des émissions des bâtiments et 14 % de leur consommation d'énergie. On peut aussi sortir de la pauvreté énergétique 34 millions d'européens tout en favorisant l'emploi local », indique Dina Revol.

### Se rapprocher des Associations régionales

Deux sources de financement européen sont mobilisables au service de la relance : la politique de cohésion 2021-2027 (FEDER, FSE, FTJ) et la FRR (Facilité de reprise et de résilience). Mais attention,

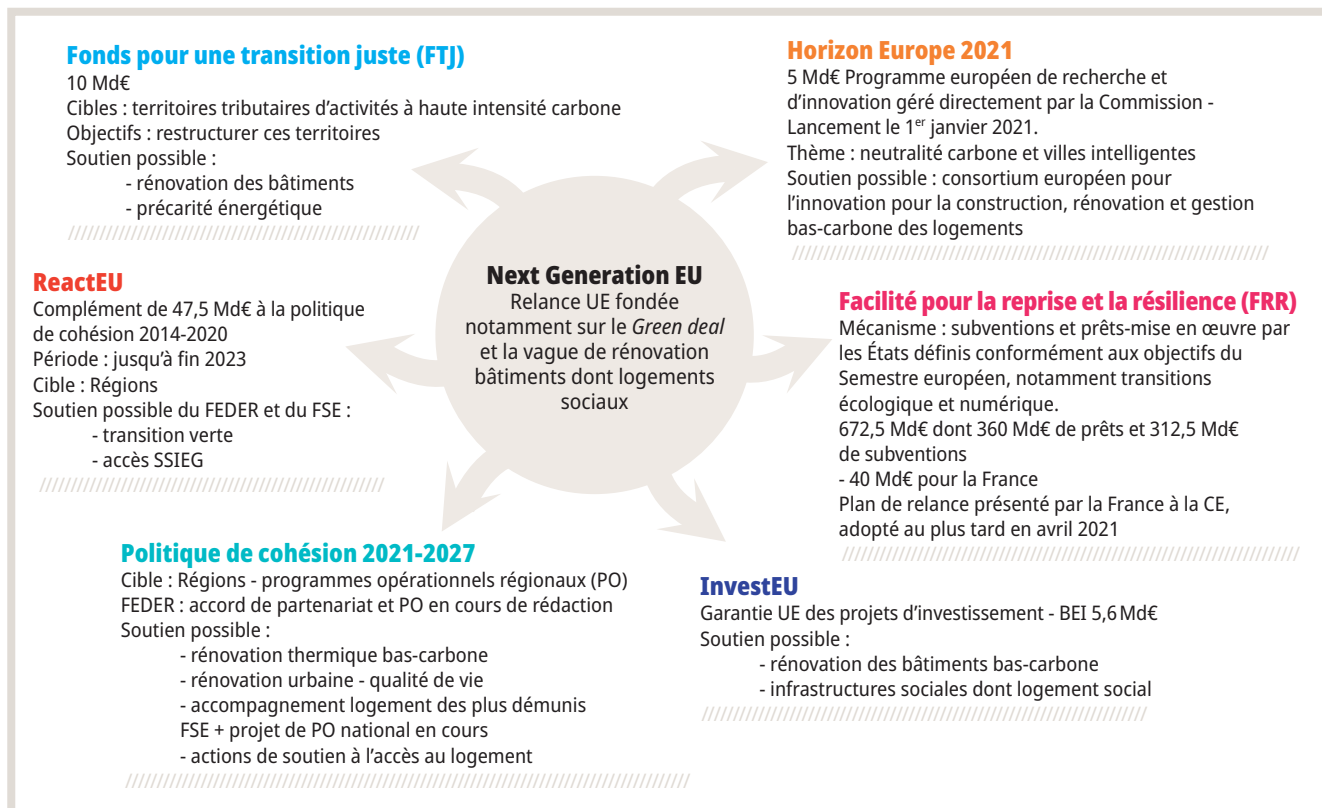


Schéma réalisé par USH/CE

« sur un même projet, on ne peut pas mobiliser de la cohésion et du FRR », relève Valérie Lapenne, responsable du Pôle de cohésion européenne à l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT), structure désormais chargée, en lien avec les Régions, d'articuler la répartition des fonds et d'assurer une assistance technique aux autorités de gestion.

Quelle que soit la complexité, « il faut saisir l'opportunité de ces fonds », a invité Axel David, directeur de l'USH Pays de Loire, qui, comme la plupart des Associations régionales d'organismes d'habitat social du réseau FNAR, est impliquée dans les négociations. « Le logement social, avec sa capacité de programmation, doit être au rendez-vous d'un tissu économique qui nous attend après la crise sanitaire », insiste Axel David.

Pour stimuler ses adhérents, l'AR Nouvelle-Aquitaine a opté pour une démarche en trois temps : acculturation des acteurs au foisonnement des dispositifs, notamment grâce à des échanges avec les services de l'État ; définition des enjeux ; co-construction. L'idée étant de parvenir à « un programme régional avec une approche large et ambitieuse permettant à chaque organisme de s'y inscrire », rapporte Emmanuel Hemous, directeur de l'AR.

### Un accord national

Au niveau national, l'Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif, signée le 15 septembre (voir *Actualités Habitat* du 30 septembre 2020), facilitera également la vie des directeurs financiers des organismes. Signée par l'USH, la Banque des territoires, la Banque européenne d'investissement (BEI) et la Banque de développement du Conseil de l'Europe (CEB), son mandat est clair : mieux articuler le FEDER avec les produits de la Banque des Territoires, qui joue le rôle d'intermédiation entre les deux banques européennes et les organismes de logement social français. ● I.C.

### Nomination

#### AURA Hlm

© D. Gilliet

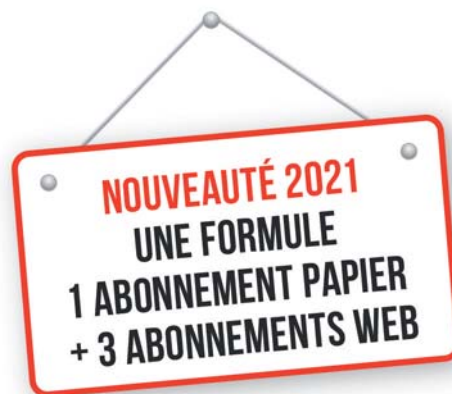


**Marc Gomez** a été élu le 11 décembre à la présidence de l'Association régionale Hlm Auvergne-Rhône-Alpes (AURA Hlm) pour un mandat de trois ans. Diplômé d'une école de commerce et de l'École Centrale de Marseille, il est directeur général de Dynacité, depuis janvier 2015. Avant d'intégrer l'OPH de l'Ain, Marc Gomez était directeur HTC (Habitat et Territoires Conseil) pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il succède à **Anne Warsmann**, directrice générale d'Immobilier Rhône-Alpes, qui devient 1<sup>ère</sup> vice-présidente au Bureau de l'AURA Hlm. **Marie-Laure Vuittenez**, directrice générale de Métropole Habitat Saint-Étienne et **Céline Reynaud**, directrice générale d'Est Métropole Habitat, prennent les mandats de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> vice-présidente. ●

S'abonner à  
**Actualités Habitat**  
n'a jamais été aussi simple  
depuis l'espace

**BOUTIQUE** 

accessible 24h/24  
sur notre site  
[union-habitat.org](http://union-habitat.org).



## RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

# Adapter les politiques du logement aux spécificités territoriales

© R. Grahn



**Les rapports entre la politique nationale du logement et les politiques locales de l'habitat étaient au cœur du webinar organisé le 8 décembre par le Réseau des acteurs de l'habitat. Les intervenants ont présenté leurs réflexions pour améliorer ces relations dans le contexte des projets de loi 4D<sup>(1)</sup> et de loi organique sur l'expérimentation.**

Un état des lieux du “processus décentralisateur” dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et du logement, engagé par les lois Defferre du début des années 1980 et confirmé par une série d'autres lois - dont celles sur la solidarité et le renouvellement urbains en 2000 ou ALUR en 2001 -, a été dressé par Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'urbanisme de Paris (voir aussi sa tribune en pages 12-13). Ce processus, qui a renforcé les compétences des collectivités locales sans supprimer la défiance de l'État à leur égard ni ses principales prérogatives, aboutit à un entre-deux inconfortable. Il s'inscrit, en outre, « dans un contexte de recul des moyens financiers et d'ingénierie » et suscite des interrogations sur l'ampleur des transferts à effectuer vers les collectivités (et lesquelles ?) ainsi que sur le rôle des services déconcentrés de l'État. Par ailleurs, sur le plan légal, un droit de différenciation dans le domaine de l'habitat est déjà pos-

sible avec des marges de manœuvre limitées, ainsi que l'a rappelé Alice Fuchs-Cessot, maître de conférences à l'Université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis et chercheuse au Serdeaut (Sorbonne études et recherche en droit de l'environnement, de l'aménagement, de l'urbanisme et du tourisme). Par exemple, sur les niveaux de sanctions infligées par les préfets en cas de carence sur les quotas de logements sociaux et sur les compétences optionnelles qui donnent plus ou moins de latitude à l'action locale.

### Créer des autorités organisatrices du logement ?

Dans ce cadre fluctuant, les interventions des représentants d'associations d'élus et de l'USH ont dessiné les contours de ce que devrait être la construction d'une nouvelle étape des relations entre État et collectivités pour la construction de politiques de l'habitat plus efficaces au niveau local. La reconnaissance de la diversité

La future loi 4D renforcera-t-elle en profondeur la territorialisation des politiques de l'habitat ?

des situations territoriales a fait l'unanimité et posé du même coup la question de la gouvernance par une autorité organisatrice de l'habitat. Confiée aux collectivités locales, elle assurerait la cohérence d'ensemble sur un territoire et l'articulation entre le national et le local. Jean-Pierre Bouquet, maire de Vitry-le-François, président du groupe de travail Logement de l'Association des maires de France, a évoqué un chef de filât bâti sur « le couple EPCI/maire » avec un rôle majeur pour le premier mais cadré par « l'intérêt communautaire ». Marcel Rogemont, président de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat et co-président du groupe de travail Décentralisation de l'Union sociale pour l'habitat (USH), a mis en exergue le rôle que pourraient prendre les Comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) pour articuler le local et le national. « En tant qu'organismes Hlm, nous sommes favorables à des autorités organisatrices parce qu'il est nécessaire d'avoir en face de nous des interlocuteurs disposant des financements et de la capacité de décision. »

Tous les intervenants conviennent cependant que la question de l'autorité organisatrice suppose une réponse nuancée. Pour Sébastien Martin, président du Grand Chalons et de l'Assemblée des communautés de France (AdCF), il existe « des territoires matures, délégataires des aides à la pierre et dotés d'outils bien rodés (PLH...), qui peuvent jouer ce rôle de chef de file » et d'autres qui sont encore en retrait. François-Xavier Dugourd, premier vice-président du Conseil départemental de la Côte-d'Or et président du groupe de travail Logement de l'Assemblée des départements de France (ADF), estime que « le département peut être l'échelon approprié pour assurer le rôle d'autorité organisatrice dans les territoires ruraux où il n'existe ni métropole ni grande intercommunalité. » Jean-Luc Vidon, vice-président de la Fédération nationale des ARHLM et co-président du groupe de travail Décentralisation de l'USH, a attiré l'attention sur le fait que les problématiques du logement



dépassent les frontières des communes et intercommunalités et que l'efficacité d'un politique locale est liée à sa mise en cohérence avec son environnement. « En Île-de-France où les politiques s'additionnent sans stratégie globale, un record bas d'agrément de logements sociaux a été atteint en 2020. »

Si elles avaient davantage la main, les collectivités tenteraient davantage d'expérimentations. Catherine Vautrin, présidente de la Communauté urbaine du Grand Reims et présidente de la commission Aménagement urbain, logement et habitat indigne de France Urbaine, en a cité quelques-unes : la mutualisation de l'objectif des 25 % de logements sociaux à l'échelle intercommunale en fonction des niveaux de tension et des dessertes de transports des communes membres, la prise en charge de l'hébergement et du zonage au niveau local ou la territorialisation du fonctionnement de l'Anru.

### Faire confiance aux élus

Cependant, des expérimentations-différenciations sont déjà en cours. Blanche Guillemot, directrice du Logement et de l'habitat de la Ville de Paris, a présenté l'encadrement des loyers mis en place dans la capitale depuis l'été 2019 et que la collectivité souhaite pérenniser. Elle estime que « le temps prévu par la loi ELAN pour dresser un bilan de l'expérimentation est trop court pour collecter et traiter toutes les données. » L'encadrement pose en outre des questions-clés : faut-il concentrer dans les mains de la ville le pouvoir de fixer les loyers de référence et de prononcer les sanctions à l'encontre des bailleurs indéliçats ? La distinction entre la mise en place de l'encadrement par la ville et les sanctions décidées par l'État est typique de l'entre-deux souligné en introduction par les intervenants. Claire Bruhat, directrice de l'Habitat de la Métropole européenne de Lille (MEL), suggère « une unité de commandement entre la mise en place du dispositif et le contrôle de son exécution. » La MEL expérimente aussi le permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne et se donne deux ans pour le mettre en œuvre en l'ajustant par évaluations successives.

Pour Jean-Luc Vidon, ces expérimentations montrent que « la différenciation est indispensable dans une société où les territoires et leurs problématiques sont très différents. » Il faudra aussi répondre, ajoute-t-il, à une demande croissante de logements sociaux générée par la crise sanitaire et ses conséquences économiques dans un contexte où les coûts de construction ont explosé. Pour mémoire, rien qu'en Île-de-France, 70 % des habitants sont éligibles au logement social. « Il faut faire confiance aux élus qui connaissent leur territoire et sont les mieux placés pour assumer la responsabilité des politiques de l'habitat. »

Les faiblesses de la politique du logement ne doivent cependant pas faire oublier qu'elle a permis de construire 5,5 millions de logements sociaux qui font l'envie de nombreux pays voisins. Ce constat établi, la directrice générale de l'USH, Marianne Louis, considère que les deux lois en préparation sont « une opportunité à ne pas rater ». Le Mouvement Hlm a d'ailleurs constitué un groupe de travail co-présidé par Marcel Rogemont et Jean-Luc Vidon pour apporter sa contribution au projet de loi 4D. La position de l'USH sur les évolutions à venir est claire : « Pour des raisons de solidarité nationale et de cohésion des territoires, nous ne sommes pas favorables à une décentralisation totale de la politique du logement. Il revient à l'État d'en définir les principaux objectifs, les grandes règles et de fournir les moyens financiers dans le cadre d'un partenariat plus étroit avec les collectivités locales. Mais nous estimons qu'un effort considérable est à faire pour que la politique du logement soit plus fortement qu'aujourd'hui mise en œuvre en partenariat étroit avec les collectivités territoriales. Le nouveau cadre doit être souple, adaptable par les collectivités locales et les acteurs locaux et permettre l'expérimentation », résume-t-elle. ● V.R.

(1) Projet de loi Décentralisation, différenciation, déconcentration, décomplexification.

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

## « Du sur mesure pour répondre aux besoins des habitants »

« Le logement est au cœur de l'action que je mène », a d'emblée souligné Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Elle a rappelé que le logement est « un droit constitutionnel qui doit rester piloté au niveau national dans un souci d'équité. » Mais, parallèlement, « la politique du logement ne peut se faire sans les collectivités ni sans les services déconcentrés de l'État. » La ministre s'est déclarée en phase avec les intervenants du webinar sur la nécessité d'accroître l'efficacité et la proximité des politiques publiques du logement et, dans cette perspective, de donner aux acteurs des territoires « les moyens concrets d'accélérer le développement du logement », tout en assurant les transitions écologique, sociale et numérique.

Jacqueline Gourault a évoqué les deux projets de loi en préparation pour donner aux territoires les capacités d'adaptation nécessaires à la diversité des attentes de leurs habitants et aux contextes différenciés dans lesquels s'appliquent les politiques du logement. L'idée c'est « de faire du sur mesure pour répondre aux besoins des habitants », affirme-t-elle. Une loi organique va consacrer le droit à l'expérimentation. Adoptée au Sénat en novembre 2020, elle sera présentée à l'Assemblée nationale au premier semestre 2021. Via l'expérimentation, elle ouvrira la voie à une différenciation durable en permettant de pérenniser une mesure expérimentée là où c'est pertinent, sans avoir à la généraliser sur l'ensemble du territoire national. Quant au projet de loi 4D, il prévoira un titre spécifique pour le logement et l'urbanisme et pourrait conforter « la prise de compétence des collectivités sur l'ensemble de la politique du logement (aides à la pierre, attributions, hébergement...) à travers des expérimentations sur la base du volontariat. » La ministre a également souligné qu'une réflexion est engagée sur une réforme de l'organisation territoriale de l'État en vue de rapprocher ses services des acteurs de terrain. Pour faciliter la revitalisation des centres-villes, la loi prévoit aussi de faciliter la récupération des biens sans maître par les maires avec une solution à dix ans contre trente actuellement. Ce texte, qui a fait l'objet d'une large concertation, devrait être présenté au Conseil des ministres début février 2021 et au Parlement dans les mois suivants. ● V.R.



© Arno Mikkor, Aron Urb

🗨️ Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

## Communication

### « Nous sommes aussi un geste barrière »

La FNOPH a mené, entre le 15 et le 18 décembre, une campagne nationale presse (*Les Échos, Le Figaro, Libération* et *Le Monde*) et digitale intitulée « *Nous sommes aussi un geste barrière* » où elle réaffirme son soutien aux 229 OPH mobilisés pendant la crise sociale et économique accentuée par la crise sanitaire du Covid-19. Cette campagne de marque, conçue en association avec l'agence de communication Lemon Pepper, s'articulait autour de trois piliers éditoriaux : l'isolement des personnes, la précarité alimentaire et les violences faites aux femmes. ●



## En bref

**Regroupement et concurrence.** Quand un regroupement risque-t-il de constituer une entente anticoncurrentielle ? L'intérêt général peut-il justifier des pratiques d'entente ? La FNOPH publie un guide sur le droit de la concurrence dans le secteur du logement social. Rédigé par une avocate, il lève les points de vigilance à observer lors d'une opération de regroupement.

**Remarquables.** La Fédération des Coop' Hlm lance auprès de ses adhérents les trophées des Opérations remarquables 2021 pour valoriser la diversité et la qualité de leurs interventions sur quatre champs d'activité : la maîtrise d'ouvrage, la gestion locative, la gestion immobilière et l'innovation sociale. Les projets éligibles, à déposer avant le 22 mars, peuvent être des programmes immobiliers livrés en 2020 ou livrables en 2021, mais aussi des dispositifs organisationnels ou de communication mis en place sur la même période. Les lauréats seront annoncés le 27 mai à Paris lors de l'AG statutaire de la Fédération.

**ALS.** La Fédération des Coop' Hlm et Action Logement Services s'associent pour développer l'accession sociale à la propriété des salariés. Ce partenariat prévoit notamment que les Coopératives peuvent s'appuyer sur les financements mis en place par ALS dans le cadre du programme Action Cœur de ville, en particulier pour faciliter une offre en location-accession en construction neuve ou en rénovation. ●

## Quartiers prioritaires

### Bilan 2017-2019 de l'utilisation de l'abattement de TFPB

Économie circulaire, insertion, tranquillité résidentielle, lien social, propreté... L'utilisation de l'abattement de TFPB par les organismes Hlm couvre une large palette de domaines déclinés en une multitude d'actions en faveur de la cohésion sociale dans les quartiers prioritaires. C'est ce que démontre le bilan national 2017-2019, réalisé par l'USH, conformément à l'accord-cadre du 24 avril 2015, avec la contribution des Associations régionales Hlm, des organismes Hlm ainsi que des partenaires locaux et nationaux.

Durant cette période triennale, la dépense moyenne valorisée dans le cadre de l'abattement de la TFPB a été de 183 € par logement. En moyenne, pour 1 € valorisé, entre 1,3 et 1,4 €<sup>(1)</sup> ont été mobilisés. Un effet levier obtenu essentiellement grâce aux fonds propres des organismes Hlm.

Ce bilan révèle également le chemin parcouru en termes de renforcement du dialogue avec les collectivités locales, de montée en expertise des organismes Hlm (ingénierie de projet, sécurité, médiation sociale, développement social urbain) et de sécurisation des investissements dans le cadre de la rénovation urbaine. Autre point positif, les organismes gagnent en réactivité pour agir dans le quotidien des habitants. Pendant le confinement, ils ont ainsi financé des initiatives citoyennes de confection de masques et d'aide alimentaire.

Parmi les initiatives remarquables soutenues grâce à l'abattement de TFPB, le tiers-lieu UtoPiats, à Tourcoing, a émergé d'un collectif d'habitants de la résidence Piats-Croix Rouge et de l'OPH Lille Métropole Habitat. Un millier de personnes environ ont participé aux 96 ateliers collaboratifs et autant aux 10 événements organisés. Le tiers-lieu propose en outre un *repair-café*, une armoire solidaire, un outillathèque, des séances de sport, ou encore un jardin partagé...

Autre exemple, au sein des 14 QPV sur lesquels elle possède du patrimoine, l'ESH Logiest a porté 54 actions spécifiques sur le vivre-ensemble et la tranquillité résidentielle, valorisant plus de 700 000 € dans le cadre de l'abattement de TFPB : installation de vidéo-protection, jardins partagés, local inter-associatif, journée avec l'association Proxaventure pour les jeunes, événement sportif, studio de musique...

Dans sa conclusion, le bilan propose plusieurs pistes d'amélioration pour les deux prochaines années. Les principales pistes portent à la fois sur les enjeux liés au pilotage et à la gouvernance de la convention d'abattement de TFPB, les bilans présentés aux collectivités, le renforcement de la participation des habitants et l'articulation avec les autres dispositifs de la politique de la ville. ● C.D.M.

(1) Source : Outil TFPB Quartiers, USH.

© Logiest



© Animations associant des acteurs des forces de l'ordre via l'association "Proxaventure" et des habitants.

## Agriculture urbaine

### UN OPH UN PEU PERCHÉ

**L'**Arche végétale, projet d'agriculture urbaine porté par **Paris Habitat**, a été inaugurée le 25 septembre, par son président et maire du 20<sup>e</sup> arrondissement Éric Pliez, en présence d'Audrey Pulvar, adjointe à la maire de Paris en charge de l'alimentation durable, de l'agriculture et des circuits courts, et de Thierry Marx, chef étoilé, fondateur des écoles Cuisine Mode d'Emploi(s). Tout ce beau monde a grimpé sur le toit de la résidence Albert Marquet où poussent basilic, tomates, poivrons et courges. Une production qui a vocation à fournir une des écoles du célèbre cuisinier installée dans la résidence, ainsi que l'association Vrac. Ce projet, comme trois autres, est soutenu par le programme des Parisculteurs de la Ville de Paris. Selon les projets, la production peut porter une ambition

marchande ou viser une dimension sociale et pédagogique.

L'OPH a ainsi favorisé l'implantation de la première serre maraîchère urbaine à vocation commerciale en France, sur une toiture inexploitée et bien orientée de sa résidence Erard-Rozanoff (photo). Cette serre de 1 500 m<sup>2</sup> a l'ambition de proposer à "quelques centaines" d'habitants des fruits et légumes à un prix accessible.

Sur les toits de la caserne de Reuilly, une ferme produit des légumes, aromates et petits fruits en permaculture. Des laboratoires potagers servent à la culture de micro-pousses et à la fabrication de jus et condiments. Des ateliers pédagogiques sont organisés.

C'est du safran qui est cultivé sur les 1 800 m<sup>2</sup> du toit-terrasse d'un Monoprix, situé au pied d'une résidence de Paris Habitat<sup>(1)</sup>. Le pistil de



© A. Delange

la fleur, récoltée en octobre, sert à créer des savons, baumes, transformés par des artisans partenaires. Le mode de culture choisi est économe en eau, en électricité et bannit l'usage de produits phytosanitaires. ● **V.L.**

📍 La serre urbaine de la résidence Erard-Rozanoff, patrimoine de Paris Habitat.

(1) Lire notre article page 9 du n° 1092.

## Nominations

### 3F Occitanie

© 3F



**Martine Bessière** a été élue le 13 octobre à la présidence de 3F Occitanie (groupe Action Logement). Cheffe d'entreprise dans le secteur de la communication durant 25 ans, Martine Bessière a

conseillé et coaché des dirigeants d'institutions, de collectivités territoriales et de sociétés. Membre du Medef du Tarn, elle s'est engagée auprès de structures socio-économiques et a présidé la délégation du Tarn de l'association des Femmes chefs d'entreprises (FCE), de 2003 à 2009.

### ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

© S.Godéfray



**Sophie Matrat** a été nommée en décembre présidente du directoire de l'ESH filiale du Groupe ICF Habitat. Architecte de formation, ex-directrice territoriale au sein de SNCF Immobilier, elle a contribué à la politique immobilière du groupe SNCF dans les régions Centre, Bretagne et Pays de la Loire à partir de 2008, puis en Rhône-Alpes et Bourgogne Franche-Comté à partir de 2012.

### Partenord Habitat

© R. Ty



**Stéphane Boubennec** a été nommé directeur général de Partenord Habitat. Ancien directeur général d'ACM Habitat, OPH de la Métropole de Montpellier, il a également occupé les fonctions de directeur

administratif et financier de Côte d'Azur Habitat, après avoir quitté la Marine nationale, dont il était officier. Il a également fait une incursion dans le secteur privé, au sein des groupes Horus Pharma et Volta Expansion.

### LogemLoiret

© R. Ty



**Marc Gaudet**, président du Conseil départemental du Loiret, a été élu président de l'OPH LogemLoiret, lors du conseil d'administration du 15 décembre au cours duquel le budget 2021, d'un montant de 61 M€, a

également été adopté. Quelques semaines auparavant, l'OPH avait créé la marque « Habitat neuf by LogemLoiret », dédiée à la commercialisation de patrimoine neuf, pour se positionner en tant que promoteur-constructeur.

## Carnet

### HAUTE-SAVOIE HABITAT

**Raymond Bardet**, ancien président de Haute-Savoie Habitat, est décédé le 27 décembre, à l'âge de 78 ans. Ancien conseiller départemental et maire de Ville-la-Grand, il a présidé l'OPH durant plus de 20 ans, son dernier mandat s'étant achevé en 2020. Il a porté la mission d'intérêt général du logement social dans un territoire où la pression immobilière est forte et les attentes nombreuses. ●

### OPH de l'Agglomération de La Rochelle

© G. Delacuvellerie



Suite au départ en retraite de Jean-Jacques Carré, **Frédéric Leclerc** a été nommé directeur général de l'OPH. Il était à la Direction de la relation locataires depuis 12 ans et adjoint au DG depuis 2 ans.

Il est également le nouveau président du directoire de la Société coopérative de coordination Immobilière Terres Océan qui regroupe l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle, Rochefort Habitat Océan, l'OPH de l'Angoumois et la Semis de la Saintonge. ●

## Vie des organismes

### ALLIANCE DE DEUX OFFICES PROSPÈRES DANS L'OUEST FRANCILIEN

**V**ersailles Habitat, l'OPH de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, et l'OPH Seine Ouest Habitat qui opère sur cinq communes des Hauts-de-Seine (Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Meudon) se rapprochent pour créer la société de coordination (SAC) "Horizon Habitat". Agréée par arrêté du 15 décembre, la SAC réunit tout juste 13 000 logements locatifs sociaux.

L'assemblée générale des actionnaires et le conseil d'administration ont nommé, le 16 décembre, André Santini à la présidence. L'ancien ministre, président de Seine Ouest Habitat, maire d'Issy-les-Moulineaux et vice-président de la Métropole du Grand Paris, se réjouit de « cette association de deux Offices prospères ». Michel Bancal, président de Versailles Habitat, parle quant à lui d'« alliance entre deux organismes de taille équivalente » et qui partagent des « valeurs communes dans l'intérêt du logement social sur nos territoires ». ● V.L.



André Santini a été nommé, le 16 décembre, président de la SAC Horizon Habitat.

### IMMOBILIÈRE 3F ENTRE AU CAPITAL D'UNE SEM



Valérie Fournier et Olivier Clodong, maire de Yerres, le 17 décembre.

*l'indépendance de la SAEM de Yerres et lui apporte des moyens conséquents pour produire les logements dont a besoin la ville ».*

Il rend en effet possible la production de 250 logements supplémentaires dans la commune d'ici

**V**alérie Fournier, directrice générale d'Immobilière 3F, par ailleurs présidente de la Fédération des ESH, et Olivier Clodong, maire de Yerres (91), ont signé le 17 décembre un partenariat faisant suite à l'entrée, le 27 juillet, de la filiale d'Action Logement au capital de la SAEM "Habiter à Yerres". Ce partenariat prend la forme d'une augmentation de capital réservée à Immobilière 3F lui permettant de devenir actionnaire à hauteur de 41,05 %, la Ville demeurant actionnaire majoritaire.

« Ce partenariat est une première pour 3F », souligne Valérie Fournier, précisant qu'il « préserve tout à la fois

2026, en complément des 60 nouveaux logements prévus par la SAEM. Depuis l'été, 78 logements locatifs sociaux ont d'ores et déjà été signés, dont une opération d'envergure de 48 logements au pôle Gare. La SAEM continuera à assurer la production d'opérations de moins de 25 logements, les autres opérations étant confiées à Immobilière 3F.

Créée en 2003, la SEM gère 464 logements. Pour se mettre en conformité avec la loi ÉLAN, la Ville avait lancé en 2019 une consultation et choisit l'offre d'Immobilière 3F, qui gérait déjà 480 logements sur la commune. ● V.L.

### COO.EFFICIENCE, CLUSTER COOPÉRATIF

**L'**OPH de Bordeaux Métropole Aquitanis et l'ESH Mésolia, filiale du Groupe local TG et du groupe national Arcade-VYV, ont lancé le 10 décembre Coo.Efficience, le « cluster coopératif de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie » au statut de SAS SCIC sans agrément Hlm. Les deux bailleurs cherchaient à inventer un modèle « alternatif coopératif », « agile et non lucratif », pour fédérer les acteurs de l'habitat social dans les deux régions sur le principe du « chacun chez soi et mieux ensemble » et dans un espace juridique protégé. Les quatre principes d'actions sont « l'exclusivité des coopérations, la réciprocité, le principe de subsidiarité et la transparence des partenariats », énonce Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis.

Le cluster Coo.Efficience permet par exemple à un organisme coopérateur de faire appel aux savoir-faire ou aux ressources d'un autre coopérateur, le tout refacturé à l'euro près ou sans marge. Il permet aussi de constituer un groupement pour répondre à de gros marchés inaccessibles à un bailleur seul. D'autres interventions sont envisagées : missions d'ingénierie partagées, mutualisation de fonctions existantes chez les organismes du cluster, R&D et expérimentation de réponses innovantes.

Ses membres fondateurs le définissent comme un « réseau territorial opérationnel » à la gouvernance partagée, intégrant des organismes coopérateurs de tous types et toutes tailles. L'objectif à moyen terme est d'atteindre



le poids symbolique de plus de 100 000 logements, Aquitanis et Mésolia en totalisant déjà à eux deux 40 000. L'intégration se fait par cooptation. La Sacicap Procivis Nouvelle-Aquitaine, la Coopérative Le Toit Girondin (groupe TG, comme Mésolia) et la Coopérative Axanis (groupe Aquitanis) sont partants. ● V.L.

Le lancement officiel de Coo.Efficience s'est fait le 10 décembre mais l'activité de la structure démarrera au premier semestre 2021 ; ici, résidence Triptyk d'Aquitanis à Bordeaux.

## Vie des organismes

### SAC À TROIS DANS L'EST

Le 18 décembre, l'OPH de la Meuse a rejoint Plurial Novilia et l'OPH de Saint-Dizier au sein de la SAC Territoriale, créée en juillet dernier. Ce rapprochement vient renforcer la structure, qui affiche désormais un patrimoine de 50 000 logements (36 000 gérés par Plurial Novilia, 9 700 par l'OPH de la Meuse, 4 300 par l'OPH de Saint-Dizier). « L'arrivée d'un nouveau parte-

sins d'habitat aux problématiques proches », souligne Jean-Claude Walterspieler, président de Plurial Novilia.

L'adhésion de l'OPH de la Meuse à la SAC lui permettra de revoir ses ambitions à la hausse, avec une majoration de 30 % du budget du plan stratégique de patrimoine - de 128,5 à 167 M€, une production de logements neufs portée à 260 (+ 146 par rapport aux prévisions d'origine), une accélération de la transition énergétique de son patrimoine en éliminant les étiquettes énergétiques F et G de son parc. L'OPH se fixe également pour objectif de réduire la vacance de 12 à 8 %, grâce notamment à un travail sur l'amélioration du confort thermique et l'intérieur des logements, la mise en place d'un plan d'accessibilité du parc et le développe-

ment d'une offre de logements meublés pour les salariés en mobilité, en partenariat avec Action Logement. Enfin, son intégration dans la SAC lui permettra de bénéficier de projets portés par Plurial Novilia, tels le projet d'entreprise "Expérience client optimisée" ou encore la création d'un centre de relations client.

● D.V.

📍 Lancement officiel du rapprochement entre l'OPH de la Meuse, l'OPH de Saint-Dizier et l'ESH Plurial Novilia, au sein de la SAC Territoriale, le 18 décembre dernier.

naire au sein de la SAC, quelques mois seulement après sa création, nous conforte dans notre démarche qui vise à renforcer les dynamiques territoriales sur des bas-

## Titres participatifs

### UNE PREMIÈRE ENTRE UN OPH ET SA COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT

L'OPH Néotoa et sa collectivité territoriale de rattachement, le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, ont signé le 23 décembre un contrat d'achat de titres à hauteur de 2 M€. Une première en France pour ce bailleur présidé par Marcel Rogemont, qui, sous sa casquette de président de la Fédération des OPH, avait proposé et porté ce procédé auprès du gouvernement et du Parlement, jusqu'à son aboutissement dans la loi de Finances rectificative du 30 juillet 2020. Ce texte permet aux collectivités de rattachement des OPH de souscrire

des titres participatifs émis par leurs OPH.

Pour Jean-Luc Chenut, président du Département, « il s'agit d'un engagement significatif pour la collectivité, destiné notamment à soutenir la production de logements supplémentaires en Ille-et-Vilaine et à accompagner les secteurs de l'immobilier et de la construction, très pourvoyeurs d'emplois, dans une séquence très difficile sur le plan économique ». ● V.L.

Jean-Luc Chenut et Marcel Rogemont, le 23 décembre. 📍

## Culture

### UN PETIT AIR DE MÉCÉNAT



© J. Mignot

📍 Le programme Démon s'adresse aux enfants de 7 à 12 ans vivant dans un quartier populaire ou en milieu rural.

La filiale du Groupe Polylogis, LogiRep, a signé en novembre une convention de mécénat avec la Philharmonie de Paris pour le projet « Démon ». La convention de mécénat prévoit que des locataires et du personnel de LogiRep soient invités au grand concert annuel, à des représentations et à des répétitions à la Philharmonie, et qu'ils bénéficieront de laissez-passer aux collections permanentes du Musée de la Musique et aux expositions temporaires de la Philharmonie.

Créé en 2010, ce programme national s'adresse à des enfants de 7 à 12 ans, vivant dans des quartiers populaires ou des zones rurales, et dont les familles rencontrent des difficultés sociales. Encadrés par des professionnels de la musique et du champ social, les enfants, qui se voient confier leur propre instrument de musique, apprennent et répètent quatre heures par semaine et se réunissent régulièrement en orchestre, en vue du grand concert annuel. Démon déploie aujourd'hui 40 orchestres d'enfants en France et concerne plus de 4 000 jeunes. ● V.L.

**En bref**

**Accession à tout âge.** Le leitmotiv du bailleur social rennais réside dans l'accompagnement de ses locataires. C'est dans cette logique qu'Imoja, la filiale dédiée à l'achat immobilier d'Aiguillon, propose la vente de certains logements locatifs sociaux du groupe. Nadine, 75 ans, a récemment fait l'acquisition d'une maison à Vitré, qu'elle louait depuis 36 ans.

**Chèques vacances.** Les locataires de Vosgelis qui ne peuvent pas partir en vacances pourront bientôt goûter à ce plaisir, grâce à la convention que l'OPH a signée avec l'Agence nationale pour les chèques-vacances (ANCV), le 24 novembre, à la suite de la convention nationale signée par l'USH et l'ANCV lors du Congrès Hlm 2019, à Paris. Les locataires seront informés des offres spécifiques de l'ANCV, par le biais des équipes du bailleur et de ses partenaires : Départ 18-25, Séniors en vacances, Bourse solidarité vacances pour les familles en difficulté, etc.

**Bourse aux jouets et aux livres.** Une fois de plus, le personnel de l'Office 64 s'est mobilisé, en partenariat avec les associations locales des Restos du Cœur et de la Croix-Rouge, pour récolter et distribuer des jouets et des livres et leur donner une seconde vie. ●



**Solidarité**

**RECYCLAGE ET REVENTE À PETITS PRIX**



Pour aider les personnes en difficultés financières à équiper et meubler leur logement, l'ESH Valloire Habitat a conclu un partenariat avec l'association IMANIS Insertion, qui prend en charge la remise en état et la revalorisation de meubles et d'électroménager, pour les remettre en vente à prix doux dans ses boutiques solidaires. Les locataires, identifiés dans le cadre de la procédure d'attribution, pourront y accéder avec un tarif adapté à leur pouvoir d'achat. Ce projet a obtenu une subvention de 21 000 € du fonds d'innovation Alinov, remis à l'association le 3 décembre par la direction de Valloire Habitat.

Sur le même principe, Lille Métropole Habitat et Vilogia se sont engagés dans le projet de ressourcerie ESS-en-SIEL La Bourgogne, ouvert à Tourcoing le

● La ressourcerie ESS-en-SIEL du centre social Bourgogne-Pont de Neuville à Tourcoing ouvre tous les vendredis.

11 décembre, qui redistribue vêtements, tissus, objets et petits mobiliers au prix de cinq euros le kilo (à l'exception des grosses pièces). LMH a participé au financement

à hauteur de 4 000 € en 2019 et ses équipes apportent leur aide pour la collecte, le pré-tri, l'acheminement et la communication. Vilogia met le local à disposition, après l'avoir rénové et remis aux normes. Il sera déconstruit à terme, dans le cadre du NPNRU, mais l'initiative devrait se poursuivre au sein du quartier. Outre la redistribution et la revalorisation, cette ressourcerie crée du lien social et améliore l'image du quartier, développe des réseaux de solidarité entre habitants et participe à la sensibilisation au respect de l'environnement, du recyclage et du changement des habitudes de consommation. Le Département du Nord contribue au dispositif pour trois ans à hauteur de 11 000 €, pour promouvoir l'insertion dans le cadre du projet. ● D.V.

**Social**

**CRÉER UNE VIE DE VILLAGE DANS LES QUARTIERS**

Lors du confinement du printemps, le Foyer Rémois a passé plus de 2 600 appels téléphoniques à ses locataires. Cette initiative a mis en lumière un besoin de solidarité et de partage des habitants. Pour y répondre, l'ESH a lancé le projet Quartier Solidaire sur un périmètre regroupant 800 logements du quartier Europe, qui vise à encourager la solidarité à travers une nouvelle dynamique sociale en favorisant

la participation de ses forces vives : habitants, tissu économique, secteur associatif, administrations, travailleurs sociaux... Les bénéfices attendus sont nombreux : l'amélioration des conditions de vie des résidents, la construction d'une solidarité active de la communauté, ou encore une meilleure attractivité du quartier.

Accompagné par l'association Soli'Act, qui fédère les acteurs du sanitaire et social et du médico-

social, l'organisme a adressé à l'automne une enquête aux locataires vivant dans ce périmètre pour identifier les attentes et les besoins. L'enquête sera bientôt analysée pour aboutir à des propositions d'actions qui devraient avoir lieu au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, en fonction de l'évolution de la crise sanitaire. Ce projet, qui a vocation à

être décliné sur d'autres implantations, a obtenu le soutien financier du Fonds d'innovation sociale de la CGLLS, à hauteur de 12 000 euros, pour un budget global de 30 500 euros. Un site Internet dédié, [www.quartier-solidaire.fr](http://www.quartier-solidaire.fr), a été mis à disposition des locataires, qui présente le projet et ses différentes étapes. ● D.V.



## Accession

### UNE OPÉRATION ATYPIQUE COMBINANT BRS ET PLEINE PROPRIÉTÉ

**A**u cœur d'une zone résidentielle d'Annemasse, la coopérative IDEIS, filiale de Haute-Savoie Habitat chargée des produits en accession sociale, lance un programme de 20 logements, composé de cinq T2, huit T3 et sept T4 dans un bâtiment en R+4. L'opération comprend 16 logements en accession sociale en bail réel solidaire (BRS) vendus à des particuliers, trois logements locatifs sociaux en BRS vendus à Haute-Savoie Habitat, un logement de gardien d'école et un local destiné à la bibliothèque municipale, vendus en pleine propriété à la Ville. « Cette opération est un champ d'expérimentation, explique Vincent Moenne-Loccoz, directeur d'IDEIS. À l'intérieur d'un même immeuble, sans avoir de découpage en volume, il y aura des lots en BRS et des lots en pleine propriété. Cela ouvre des perspectives ».



© Atelier Gallois Architectes

Le programme, porté par OFIS, premier organisme de foncier solidaire agréé de la Région, créé en 2018 par Haute-Savoie Habitat et IDEIS, est situé sur un foncier communal appartenant à la Ville, sur lequel se trouve un immeuble à démolir dans le cadre du programme de renouvellement urbain, avec « des coûts de viabilisation du terrain importants qui pèsent sur la charge foncière ». Frontalière avec la Suisse, l'agglomération d'Annemasse se caractérise par sa volonté de stabiliser une classe moyenne

Le bâtiment de 20 logements devrait être certifié NF Habitat, RT2012 - 20 % et labellisé E+C- niveau E3C1.

sur son territoire, en facilitant le parcours résidentiel de ses habitants et en favorisant la mixité sociale et l'accession sociale à la propriété.

Le permis de construire, déposé à l'automne, est en instruction. Les appels d'offres et la commercialisation se dérouleront au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, avec un démarrage des travaux fin 2021 et une livraison en 2023. ● D.V.

## Jeunes

### LUTTER CONTRE LA PRÉCARISATION



© A. Da Silva/Graphix Images

**E**n première ligne de la crise économique, les jeunes actifs et les étudiants ont besoin d'une offre de logements abordables. Espacil Habitat a livré pour ce public, en 2020, 618 logements, soit une augmentation de 10 % de ses capacités d'accueil : la résidence Julie Victoire

La résidence Moov/Appart Hotel Clichy de 3F.

Daubié, à Choisy-le-Roi (94), avec 245 logements pour étudiants ; à Saint-Denis (93), la résidence Marie-Claire Bourdieu avec 147 logements étudiants et la résidence Pierre Bourdieu, 41 logements proposés aux jeunes salariés (dont 4 en colocation) ; à Vaujours (93), 107 logements pour étudiants au sein de la résidence Jean d'Ormesson et un foyer de 30 logements pour jeunes travailleurs ; à Rennes, la résidence Naos avec 47 logements pour étudiants et un logement en habitat inclusif pour accueillir des jeunes porteurs d'handicap cognitif.

À Clichy-la-Garenne (92), 3F Résidences a, pour sa part, achevé la transformation de l'auberge de jeunesse de la ville, pour livrer en septembre une résidence hôtelière ouverte aux étudiants et jeunes actifs : 175 studios équipés, des espaces de coworking, une salle de sport, une salle de bien-être et une terrasse au dernier étage. ● D.V.

## En bref

**Titres participatifs.** La Banque des Territoires a souscrit, le 10 décembre, pour 5 M€, aux titres participatifs émis par Bretagne Sud Habitat pour renforcer la capacité d'investissement du bailleur et soutenir ses projets de réhabilitation et de construction.

**Web série.** La Société immobilière Picarde (SIP) a lancé la web série "SIP l'essentiel" pour informer ses nouveaux locataires de manière ludique et pratique sur des thèmes liés à la location d'un logement : l'arrivée dans le logement, l'assurance obligatoire, la sécurité, le changement de situation personnelle, les gestes verts... Les épisodes sont en ligne sur [www.sipimmo.com](http://www.sipimmo.com) et YouTube.

**Qualité de service.** Pour la 4<sup>e</sup> année consécutive, l'association Maisons d'en France est distinguée par la rédaction de *Capital*. À l'issue d'une enquête réalisée auprès d'un panel de 20 000 consommateurs, le réseau est sur le podium du palmarès France des meilleures enseignes Qualité de service, dans la catégorie "Constructeurs de maisons individuelles".

**Prix.** Le programme "7 Patios à Esnandes" de l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle a été distingué par le Prix Architendance dans la catégorie Habitat intermédiaire. Tous les deux ans, la Fédération française des tuiles et briques (FFTb) organise le Prix "La Tuile Terre Cuite Architendance" afin de récompenser les réalisations architecturales contemporaines qui mettent en valeur des tuiles terre cuite en couverture ou en façade. ●



© OPH de l'agglomération de La Rochelle

Étude prospective

# Espaces partagés : nouveaux usages et nouveaux modes d'habiter

Un concept à réinventer

Si, dans l'histoire française de l'habitat, les expériences en matière d'équipements collectifs de voisinage sont nombreuses (Familistère de Guise, Cités radieuses de Le Corbusier, etc.), et intégrées systématiquement dans le logement social à travers les Locaux communs résidentiels (LCR) des opérations des années 60, les espaces communs ont tendance à disparaître à partir des années 80 à l'inverse des pays nordiques (en particulier le Danemark) ou de la Suisse.

Or, selon une enquête de l'Observatoire de l'habitat (CDC et Nexity)<sup>(1)</sup>, plus de la moitié des Français se déclarent intéressés par un habitat "innovant et collaboratif", défini autour de trois préoccupations :

- développer le lien social, dans un contexte de hausse du sentiment d'isolement ;
  - réaliser des économies de ressources et de moyens, en mutualisant des services ou des objets ;
  - optimiser l'espace du logement, en particulier dans les zones denses : vivre mieux avec autant, voire moins d'espace individuel disponible.
- Cette demande émergente pourrait bien s'amplifier dans les années à venir et se traduire par des réalisations concrètes. Les réponses aux appels à projet urbains innovants, tels Réinventer Paris, Inventons La Métropole du Grand Paris 1 et 2, témoignent de ce pari. ●

(1) Enquête réalisée en 2019 sur un panel de près de 4 000 personnes.

En France, la tendance à renouveler les fonctions de l'habitat selon les principes de l'économie collaborative émerge depuis quelques années, avec l'éclosion d'espaces partagés (terrasse, jardin...) et de pièces communes (espace de convivialité, de coworking...), ou encore la construction d'habitats intergénérationnels, et plus récemment, de résidences en co-living. L'USH a réalisé une étude sur cette tendance, encouragée dans le logement social, qui interroge la notion d'habitat "en tant que service".

L'USH a réalisé une étude prospective sur les nouveaux modes d'habiter, en réponse aux évolutions sociétales qui génèrent une demande croissante de lien social et de services dans l'habitat : éclatement de la cellule familiale, vieillissement de la population, économie du partage, développement du télétravail, renforcé par la crise sanitaire actuelle. Cette étude a été réalisée par les cabinets Une Fabrique de la ville et Transit City, avec les contributions de Valophis, d'Aquitanis, de l'Opal (OPH de l'Aisne) et de Vilogia. Leur implication aux comités de pilotage de l'étude, ainsi que l'animation d'un atelier de co-développement regroupant différents métiers de la construction et de la gestion, ont permis de dégager des pistes concrètes de mise en œuvre pour la conception, le financement, l'animation et l'exploitation de lieux "partagés" afin d'assurer leur pérennité.

À partir du benchmark d'une vingtaine d'opérations innovantes, six types d'espaces partagés en logement collectif ont été analysés

(logement libre, participatif et locatif social) : tiers-lieux, salle commune, terrasse partagée, bricothèque, buanderie collective, studio partagé. Des fiches méthodologiques ont été élaborées pour faciliter la mise en œuvre de ces espaces et en assurer la répliquabilité.

Les opérations exemplaires analysées permettent d'envisager un déploiement à plus grande échelle, en s'appuyant sur les six enseignements tirés de ce retour d'expérience.

**1. La vacance de locaux et de logements, une opportunité pour inventer de nouveaux usages et proposer de nouveaux services facteurs de lien social et de convivialité**

Les espaces vacants, tels que les locaux en rez-de-chaussée peu attractifs pour du commerce ou les logements non loués en zone détendue, constituent des espaces ressources pour implanter de nouveaux services. À titre d'exemple, les tiers-lieux créés par Sodineuf à Neufchâtel-en-Bray ou par SIA Habitat à la Cité du Pinson, à Raisons, sont issus de la

© A. Leconte/Aquitanis



● Bal organisé dans la base vie au cœur de la Cité Claveau, espace mutualisé et lieu ressource pour les entreprises et les habitants. On y trouve une matériauthèque, une bricothèque, un atelier de bricolage, un espace de convivialité et de cours publics.



Point de vue sur Paris, depuis la terrasse partagée de 500 m<sup>2</sup> de l'immeuble T7B1, qui comporte un potager, des parterres d'agrément, un parcours en caillebotis et au centre, un pavillon doté d'une terrasse sous pergola, équipée de tables et de bancs, d'une cuisine et d'une salle commune.



© A. Mercusot/3F

reconversion de logements vacants, situés dans des territoires déclassés caractérisés par une population vieillissante. Ils ont permis de redonner de l'attractivité au quartier en créant des animations, de favoriser le lien social (organisation d'ateliers de cuisine ou de bricolage) et d'encourager le retour à l'emploi (formations aux métiers de la rénovation à travers le chantier de rénovation du lieu, antennes locales venant sur place au contact des habitants...).

## 2. Amorcer et accompagner les usages : l'importance de la maîtrise d'usage

Le lieu, pour être réellement utilisé, doit être pensé par et pour les habitants. L'engagement d'une démarche participative est essentiel pour s'assurer que les usages projetés correspondent réellement aux besoins, qui peuvent être différents en fonction de l'âge des habitants, de la manière de vivre ou encore des services existants ou non dans l'environnement de l'immeuble : accès à un espace extérieur de détente, possibilité de cultiver un potager, salle de convivialité ou de sport, organisation de repas, salle de devoirs pour

les enfants, espace de télétravail, mise en commun d'équipements (laverie, bricothèque, atelier de réparation de vélos...) ou encore studio partagé.

## 3. La gestion du lieu : un facteur de réussite à anticiper

La question de l'animation et de la gestion des espaces partagés au sein d'un immeuble est déterminante pour la bonne réussite de son occupation et sa pérennité dans le temps. Si certains de ces espaces peuvent être gérés directement par un gardien d'immeuble motivé (par exemple, la terrasse partagée d'I3F, à Paris) ou une association de locataires (les potagers sur cette même terrasse), des gestions plus partagées qui s'appuient sur l'écosystème local sont intéressantes dans le cas d'espaces plurifonctionnels (par exemple, la base vie d'Aquitanis à Bordeaux), car elles permettent de s'ancrer dans le territoire, dans la durée. Le recours à des prestataires spécialisés privés est également envisageable, avec un coût à intégrer en amont dans l'opération. Cette solution est parfois proposée par les promoteurs privés pour lancer le lieu dans le

cas de montages en VEFA. Ils prennent alors en charge une ou deux années de fonctionnement, dont le coût est intégré au bilan global d'opération, mais la question du relais doit être anticipée pour assurer la continuité du service aux habitants.

## 4. Le numérique comme levier de gestion de ces espaces communs

Le tiers-lieu créé par Sodineuf à Neufchâtel-en-Bray optimise l'utilisation des outils numériques pour faciliter la gestion des espaces partagés : réservation de la salle, information sur les animations, communication entre voisins... Si des solutions numériques existent déjà, elles peuvent être configurées spécifiquement pour répondre à la gestion du lieu.

## 5. Le rapport entre l'immeuble et la ville

Le développement d'espaces communs interroge le rapport de l'immeuble avec son environnement urbain, son rôle dans la ville, au travers des fonctions qu'il accueille. C'est d'autant plus vrai dans le contexte de crise sanitaire liée au Covid-19, durant lequel des besoins se sont renforcés, comme l'accès à un espace extérieur pour tous, le développement du lien social et de l'entraide de proximité, le télétravail (pas toujours facile dans des petits logements)... Pour les auteurs de l'étude, l'attrait pour l'immeuble collectif réside dans sa capacité à mieux répondre à ces besoins. Par ailleurs, la création de tiers-lieux ou de salles communes dans des rez-de-chaussée d'immeubles peut aussi contribuer à la valorisation et l'animation des rez-de-ville, dans un contexte de crise du commerce, auquel ces surfaces étaient souvent destinées.

## 6. Le bon ratio : 5 % de la SHAB dédiés aux espaces partagés

Une surface utile correspondant à 5 % de la SHAB dédiée aux espaces partagés serait la jauge idéale pour amorcer une dynamique commune, tout en maintenant un niveau de charges supportable pour les locataires et sans peser trop lourdement sur l'équilibre économique de l'opération. Dans des opérations d'habitat coopératif, cette part peut être plus ambitieuse et atteindre 10 %. ● Antoine Springer / Ana Cremnitzer, Une Fabrique de la ville.

📞 **Contact :** Véronique Velez, responsable du département Innovation et prospective, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales de l'USH.  
Mél. : veronique.velez@union-habitat.org.  
Tél. : 01 40 75 70 48.

## PROJETS



#1



#2



#3



#4



#5



#6



#7

**#1/ Wittelsheim (68).** La Résidence Autonomie Le Hameau d'Amélie sera composée de 35 logements avec chacun un accès extérieur (terrasse ou balcon), une cuisine et une salle de bains équipées et adaptées aux personnes en mobilité réduite. Le programme comprend également la construction d'une salle de restauration, d'une cuisine commune, d'une bibliothèque et d'une salle de réunion. Les logements seront proposés à la location. La livraison est prévue au printemps 2022. Arch. : AEA.

● **Habitats de Haute-Alsace**

**#2/ Caen (14).** 21 logements seront construits dans le quartier Anru du Rethel, constitué d'anciennes cités-jardins et de maisons individuelles des années 1930 que le projet prévoit de réhabiliter pour partie. Le programme, réparti en deux bâtiments, sera composé de 12 logements de type PLAI et de 9 en PLUS. Des terrasses végétalisées et des serres seront accessibles depuis les logements. Il vise le label E3C2 Biosourcé niveau 2. Arch. : Atelier 2G Architectes. ● **Inolya**

**#3/ Villeneuve-d'Ascq (59).** Sur un site logistique des 3 Suisses en reconversion, Nacarat (filiale du groupe Tisserin, ex-Procivis Nord) développe, en co-promotion avec Nodi, le programme "L'Étoffe", composé de 58 logements (T1 au T5) dont 20 logements locatifs sociaux et 38 en accession libre (dont 18 à "volumes capables" dans lesquels les occupants réalisent leurs travaux d'aménagement intérieur), tous visant la certification RT 2012 - 20%. S'y ajoutent 2 700 m<sup>2</sup> dédiés à une maison médicale, dont 70 m<sup>2</sup> cédés à une SCIC dont l'objet sera de créer du lien social. Les labels Biodiversity et Intairieur ont été déposés. Le projet a reçu en décembre la Pyramide d'Or de la FPI, catégorie Mixité urbaine. Livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2022. Arch. : De Alzua+.

● **Nacarat**

**#4/ Nantes (44).** Situé à proximité du centre historique et de la nouvelle gare TGV, le programme végétalisé Duo des Cimes sera composé de 68 appartements, disposant d'une loggia, d'un balcon ou

d'une terrasse plantée, dont 17 seront vendus à des familles modestes via la formule du bail réel solidaire (BRS). L'OFS Atlantique Accession Solidaire et CIF Coopérative ont signé en ce sens, début octobre, le premier BRS de Loire-Atlantique. Les prix de vente sont compris entre 114 000 € pour les T2 et 167 000 € pour les T4. Le 12<sup>e</sup> étage abrite un jardin accessible à tous les habitants de la résidence. La livraison est prévue en 2023. Arch. : Leibar&Seigneurin.

● **CIF Coopérative**

**#5/ Lanester (56).** Idéalement situé dans un quartier résidentiel, l'îlot Prévert comprendra 12 maisons contemporaines (T4 et T5) en accession, avec jardin, garage et place de stationnement privative. Certaines d'entre elles sont évolutives et peuvent bénéficier d'une chambre supplémentaire au-dessus du garage. Les prix varient de 195 000 à 232 000 €. Arch. : Olivier Pouvreau. ● **Le Logis Breton**

**#6/ Novalaise (73).** Cette commune avait besoin d'un pôle santé et sa création s'est faite en

collaboration avec la municipalité et les professionnels de santé locaux. Il sera réparti sur 3 niveaux : en rez-de-jardin, des locaux à la vente de 17 m<sup>2</sup> à 32 m<sup>2</sup> ; au rez-de-chaussée, les 10 locaux réservés à des professions médicales et paramédicales ; au premier étage, 4 appartements de type duplex de 92 m<sup>2</sup> avec terrasse de 30 m<sup>2</sup> seront proposés à la location. Arch. : Lean Architectes et Jean-Paul Faure.

● **Savoisienne Habitat**

**#7/ Saint-Jean de la Ruelle (45).** Située au cœur de la métropole d'Orléans, la résidence de 18 logements en location sociale, répartis en deux bâtiments, sera conçue avec des matériaux bio-sourcés (structure bois et isolation paille) et un niveau de performance thermique RT 2012 - 20%. Réalisée dans le cadre d'une consultation en conception-réalisation, elle bénéficiera de la certification Bâtiment Energie Environnement (BEE+) de Prestaterre et du label Biosourcé niveau 3. Arch. : TCA & BP Architecture. ● **Valloire Habitat**

## Réseaux de chaleur

### 6 MILLIONS DE TONNES DE CO<sub>2</sub> ÉVITÉES EN 2019

En dix ans, les énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) utilisées par les réseaux de chaleur ont quasiment doublé, passant de 31 % en 2009 à 54 % en 2019. L'enquête annuelle sur les réseaux de chaleur et de froid, réalisée par le Syndicat national du chauffage urbain et de la climatisation (SNCU) avec l'association Amorce, pour le compte du ministère de la Transition écologique<sup>(1)</sup>, témoigne du verdissement des réseaux de chaleur, entraînant une diminution de 44 % des émissions de CO<sub>2</sub>. Sur la seule année 2019, 6,13 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> ont été évitées, correspondant à près de trois millions de voitures retirées de la circulation.

Le Fonds de chaleur géré par l'Ademe, créé il y a dix ans, a permis de soutenir, à hauteur de 900 M€, la création, le verdissement et l'extension de plus de 1 000 réseaux de chaleur et de froid, avec la production de plus de 31 TWh d'EnR&R.

Autre enseignement, en 2019, les réseaux de chaleur restent compétitifs avec un coût de 1 238 € par an pour un logement alimenté par un réseau de chaleur dont le taux

d'EnR&R est supérieur à 50 %, par rapport aux solutions de chauffage électrique (2 028 € pour un logement chauffé par pompe à chaleur individuelle) ou au gaz collectif (1 443 €).

Un bémol cependant : le rythme actuel de développement des réseaux de chaleur est deux fois inférieur à celui nécessaire pour atteindre l'objectif fixé pour 2030 par la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) et la loi de Transition énergétique, à savoir la multiplication par cinq des quantités de chaleur livrées depuis 2012. Environ la moitié des villes de plus de 10 000 habitants ne sont pas équipées de tels réseaux. L'atteinte de cet objectif reste soumise aux arbitrages définitifs de la RE 2020 et d'autres textes réglementaires en cours d'élaboration (décret tertiaire, réforme du DPE...). ● D.V.

(1) L'enquête 2020 (données 2019) a porté sur 798 réseaux de chaleur et 24 réseaux de froid, correspondant à 40 993 bâtiments raccordés aux réseaux de chaleur et 1 339 aux réseaux de froid, soit 2,7 millions d'équivalents logements raccordés aux réseaux de chaleur.



L'enquête témoigne du verdissement des réseaux de chaleur.

© M. Bérenger / Le Chauffage Urbain de Grenoble-Alpes Métropole

## Amiante

### UN SITE INTERNET POUR LES TRAVAUX EN SOUS-SECTION 4

Pour accompagner les professionnels intervenant sur l'entretien et la maintenance des matériaux et produits contenant de l'amiante (travaux en sous-section 4), la CAPEB, la FFB et l'OPPBT lancent le site Internet dédié [www.reglesdelartamiante.fr](http://www.reglesdelartamiante.fr).

En libre accès, il présente une vingtaine de situations courantes et répertorie l'ensemble des modalités d'intervention sous forme de fiches pratiques classées par métier et par technique. Une dizaine de fiches sont déjà disponibles. Le site sera progressivement enrichi. Il sera par exemple prochainement complété de deux modules de mise en situation sous forme de *serious game*, pour visualiser et s'approprier les "règles de l'art" avant une intervention ou lors d'une formation.

Fruit des discussions menées entre les trois partenaires, en collaboration avec le Plan recherche et réaménagement amiante (PRDA),



© Territoire Habitat

► Parmi les fiches pratiques, le perçage de peinture ou de revêtement de sol souple à partir d'une poche de gel.

cette initiative bénéficie du soutien des pouvoirs publics (DGT, DHUP) et du Programme d'action pour la qualité de la construction et la transition énergétique (PACTE). Elle s'inscrit dans la continuité de la campagne « Pas formé, pas toucher » et du projet CARTO Amiante initié en 2014 par la profession, piloté par l'OPPBT en partenariat avec la DGT et l'INRS. ● A.C.

## DPE

### DÉCRETS SUR LA DURÉE DE VALIDITÉ ET L'OPPOSABILITÉ

Deux décrets relatifs aux diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été publiés au *Journal Officiel* du 18 décembre 2020. Le premier vise à revoir la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH), afin de prendre en compte l'opposabilité des DPE à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021 - cette mesure ayant pour but de permettre aux acquéreurs d'un logement de se retourner contre le diagnostiqueur en cas de classe erronée. Le texte prévoit également des dispositions relatives à l'établissement des DPE, notamment dans les bâtiments d'habitation collectifs, et à leur contenu. Il intègre les nouvelles obligations légales relatives à l'affichage dans les annonces immobilières de l'estimation des dépenses énergétiques théoriques, et des futures

obligations liées aux logements à consommation énergétique excessive. Il institue par ailleurs la capacité de réaliser un « DPE immeuble » permettant d'établir des DPE pour chacun des logements, dans des conditions qui seront définies par arrêté, dont la rédaction fait actuellement l'objet d'échanges avec la DHUP.

Le second décret fixe à dix ans la durée de validité générale des DPE et réduit la durée de validité de ceux réalisés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 : les diagnostics réalisés entre 2013 et 2017 inclus seront valides jusqu'au 31 décembre 2022 ; ceux réalisés entre 2018 et le 30 juin 2021, seront jusqu'au 31 décembre 2024.

Des arrêtés compléteront ces textes, d'ici mars, sur la méthode de diagnostic et les seuils des nouvelles classes énergétiques. ● A.C./D.V.

## Rénovation urbaine

### LA VIE PLUS BELLE ?

© Ed. de l'Aube



Un ouvrage publié les regards croisés de deux experts sur 20 ans de rénovation urbaine. Nicolas Binet, géographe et urbaniste, a travaillé 11 ans sur les projets de renouvellement urbain de l'agglomération marseillaise. Yves Laffoucrière, ingénieur civil des Ponts et architecte, a mené toute sa carrière dans le secteur de l'aménagement et du logement social, notamment chez I3F.

Tous deux s'accordent pour reconnaître que le lancement de l'Anru a ouvert une nouvelle page de l'histoire politico-administrative de la politique de la ville. Ils tirent un bilan « globalement positif » de l'action de l'Anru, qui a permis de redessiner des morceaux de ville et d'offrir une bien meilleure qualité résidentielle, de faire émerger un partenariat singulier entre l'État jacobin et les porteurs de projets, avec toutefois « un goût d'inachevé ». Restent en suspens des interrogations sur l'adaptation de l'environnement aux mutations socio-démographiques en cours, à l'évolution des aspirations et à l'émergence des nouveaux modes de vie mais aussi des insuffisances, tels des moyens pas toujours à la hauteur, le poids des égoïsmes locaux, la non-mobilisation simultanée de tous les leviers régaliens, et une gestion urbaine parfois défaillante. Dès lors, si les quartiers ont changé de visage, la vie des habitants n'a pas toujours été améliorée. L'atomisation sociale et les replis communautaires n'ont pu être endigués. Aujourd'hui, le renouvellement urbain ne peut laisser de côté la question des centres-villes et de certaines périphéries éprouvées par les mutations économiques et sociales, ni la participation des habitants. ● **F.X.**

*La vie plus belle ? Retour sur vingt ans de rénovation urbaine. Ed. de l'Aube. 140 pages. 20 €.*

## AQC

### CONCOURS PHOTO ET PRIX

L'Agence Qualité Construction (AQC) lance la 16<sup>e</sup> édition de son concours photo sur les "désordres du bâtiment". L'objectif est de sensibiliser, de manière ludique, sur l'importance du respect des bonnes pratiques en matière de construction. De la pathologie courante au sinistre exceptionnel, dans un immeuble d'habitation ou un bâtiment tertiaire... tous les désordres sont acceptés. Date limite de candidature : 31 mars

2021. Info : [www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com). Rappelons par ailleurs que l'Agence a été primée trois fois pour son court-métrage *Opération Isolation* (Trophée d'Or aux Deauville Green Awards 2020 - catégorie Habitat, bâtiments et urbanisme -, Trophée d'Or du festival FimbACTE 2020 - catégorie Information, sensibilisation - et, récemment, Trophées de la Communication).

L'objectif de ce film, tourné dans l'esprit d'une enquête poli-



cière, est de faire connaître aux professionnels du bâtiment les ressources pédagogiques de l'AQC mises gratuitement à leur disposition pour les aider à réaliser des bâtiments performants et durables. Il est à découvrir sur AQC TV, la chaîne Youtube de l'AQC. ●

## Déconstruction

### PUR, PNRU... DEUX CHANTIERS AVANCENT

À Moulins (03), le Projet urbain régional (PUR) des Chartreux "Horizon 2022" est une opération d'urbanisme dont l'enjeu pour Moulins Communauté et Évoléa est triple : améliorer le cadre de vie des habitants, revaloriser le quartier et requalifier l'entrée de ville. Le PUR a nécessité le relogement de 56 familles dans le cadre d'une déconstruction de deux tours, représentant 80 logements. 78 % d'entre elles ont souhaité demeurer à Moulins dont 41 % ont demandé à rester sur le site.

La déconstruction des deux tours, par grignotage, a démarré cet été par une première phase de désamiantage. Les matériaux ont été recyclés en matériaux de remplissage en vue de créer des plateformes pour les nouveaux espaces urbains. L'espace libéré sera occupé par trois constructions neuves d'habitat semi-collectif et par des locaux associatifs ou commerciaux.

Ce projet global de 24 M€ est porté par Moulins Communauté et Évoléa et financé par la Région, l'État, le Département de l'Allier, l'Europe via le FEDER, la CDC et Action Logement.

À Sedan, depuis la mi-novembre, un immeuble de 28 logements, livré par Habitat 08 en 1966, est en cours de déconstruction. Comme pour le projet de Moulins, les travaux ont démarré cet été avec la déconstruction sélective et le désamiantage du bâtiment. La démolition marquera la fin des opérations menées dans le quartier de Torcy-cités inscrites au PNRU depuis une dizaine d'années. La parcelle sera probablement aménagée en espace public pour les habitants.

Les travaux, d'un montant total de 326 000 €, ont été subventionnés par Action Logement à hauteur de 155 000 € et financés en fonds propres par l'OPH pour un montant total de 171 000 €. ● **V.S.**

© Evoléa



➊ Près de 8 000 tonnes de matériaux ont été concassés en novembre 2020 à Avermes, à proximité de Moulins.

© Habitat 08



➋ Certains éléments du bâtiment seront utilisés en vue d'une construction éphémère artistique qui accueillera une exposition.

## Modes constructifs

### TROIS MATÉRIAUX POUR UN HABITAT MODULAIRE

À Sales, commune située au cœur d'un triangle reliant Genève, Chambéry et Annecy, l'ensemble immobilier "Constellia" va voir le jour. Il regroupe 3 résidences et 12 maisons au cœur d'un parc paysager, totalisant 85 logements aux performances certifiées RT 2021. Cette offre d'accèsion se décompose en plusieurs programmes dont deux – Andromède et Boréale – seront proposés en location-accession ou en accession sociale par **Savoisienne Habitat**; les deux autres étant en accession libre (Groupe Pelletier).

Pour ces programmes, c'est la filière sèche et les circuits courts qui ont été privilégiés notamment par la réalisation hors site de modulaires béton, comme les murs de façade et les planchers, développés par la société Alpha-Modules. Élaborée à partir du BIM, l'opération est conçue à partir de procédés constructifs qui allie le béton, le métal et le bois, trois matériaux qui vont améliorer les performances énergétiques des logements.

La dalle autoporteuse permet l'intégration en usine de la totalité des éléments présents dans un logement comme par exemple la cuisine ou la salle de bains (y compris les faïences et le ballon d'eau chaude). L'ossature métallique fabriquée à partir de tôles acier haute limite élastique découpées au laser confère au module une précision géométrique. La préfabrication en usine, dans un environnement,



© Savoisienne Habitat

Les modules sont déposés les uns sur les autres à l'aide d'une grue capable d'en poser 18 par jour.

équipé et contrôlé, permet d'obtenir une qualité et une régularité difficiles à garantir sur un chantier assure Alpha-Modules. Le coût de l'ensemble des travaux est estimé à 9,1 M€ HT.

La société fait aussi valoir d'autres arguments : maîtrise des coûts de production et de la qualité, réduction des délais, grande liberté d'agencement grâce à ces modules ouverts sans poteau intermédiaire, réduction du temps d'intervention et des nuisances sur le chantier... Le bâtiment Andromède sera livré à la fin du mois d'avril prochain. ● **V.S.**

### 85 LOGEMENTS SOCIAUX EN BÉTON BAS-CARBONE



© Daudré-Vignier

À Saint-Leu-la-Forêt (95), 85 logements sociaux sont en cours de construction avec un béton bas-carbone, solution alternative au ciment traditionnel qui divisera par cinq les émissions de gaz à effet de serre. Ce projet est le fruit d'un protocole d'expérimentation conduit par **Immo-**

**bière 3F** et le groupe de BTP GCC, ce dernier ayant signé un partenariat avec la société Hoffman Green Cement Technologies pour trois ans. Alors qu'une tonne de ciment traditionnel émet 866 kilos de CO<sub>2</sub>, une tonne de ciment Hoffman Green n'en émet que 188.

Ce ciment bas-carbone sera

L'immeuble de Saint-Leu-la-Forêt entend préfigurer la construction à faible empreinte carbone de demain.

employé à la fois sur les voiles, dalles de planchers, poteaux, poutres et escaliers du futur bâtiment d'13F, dont les travaux ont débuté au mois de septembre. Si son prix est quasiment deux fois plus élevé qu'un ciment traditionnel (250 € la tonne contre 120 à 150 €), le coût final du ciment bas-carbone ne représente que 3 % du budget global d'une construction.

Une analyse comparative de cycle de vie sera conduite par GCC, pour mesurer son impact réel dans le bilan carbone de l'opération, dont la livraison est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2022. ● **D.V.**

## En bref

**Autorisations.** Après une phase expérimentale, le ministère de la Transition écologique et Service-public.fr ont mis en ligne, le 8 décembre, la version définitive de la démarche d'Assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (ADAU). Ce service guide les particuliers comme les professionnels pour constituer leur dossier de demandes ou de déclarations suivantes : certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, d'aménager ou de démolir.

**Déchets.** Un décret publié le 31 décembre 2020 au *Journal Officiel*, pris en application de la loi sur l'Économie circulaire et qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021, impose aux entreprises, professionnels du bâtiment ou du jardinage, de préciser sur leur devis de travaux de construction, de rénovation, de démolition ou de jardinage, les coûts associés aux modalités d'enlèvement et de gestion des déchets. Le devis devra également mentionner les installations dans lesquelles les déchets seront déposés.

**Symbiose.** Le projet Symbiose de serre innovante sur le toit d'un bâtiment de 24 logements sociaux construit dans les années 70, porté par Nantes Métropole Habitat, a reçu le prix Énergie à l'occasion du Forum Zéro Carbone, organisé les 10 et 11 décembre par la Ville de Paris et le journal *La Tribune*, à l'occasion du 5<sup>e</sup> anniversaire de l'Accord de Paris. Cette serre de 400 m<sup>2</sup>, prévue pour avril 2021, permettra de récupérer de la chaleur pour chauffer l'eau sanitaire et développer un projet d'agriculture urbaine dans le quartier de Nantes nord. ●

**LOI DE FINANCES POUR 2021**

# Les principales mesures fiscales intéressant le secteur Hlm

**Contrairement à l'an dernier, la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 ne prévoit pas de réforme importante de la fiscalité du logement social mais procède à quelques ajustements des dispositions existantes, parfois dans un sens favorable au secteur, parfois dans un sens restrictif. En revanche, elle programme une réforme du régime de TVA des groupements d'entreprises, qui, si elle n'est pas spécifique au logement social, est susceptible d'avoir des répercussions notables pour les rapprochements d'organismes Hlm.**



Comme chaque année, la loi de Finances contient une série de dispositions fiscales, budgétaires et juridiques qui impactent les organismes Hlm. Voici les principales mesures fiscales intéressant le secteur Hlm. Nous publierons, dans notre prochaine édition, un point sur les autres mesures qui peuvent concerner les bailleurs (notamment sur l'aménagement des règles de TVA des logements locatifs intermédiaires, ou encore sur de nouvelles dispositions sur la taxe d'apprentissage...).

### TFPB/QPV : report de la date limite de signature de la convention pour l'abattement de 30 % (article 131)

Pour rappel, l'abattement de 30 % de TFPB, prévu à l'article 1388 bis du Code général des impôts (CGI), pour les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), est conditionné à la signature d'une "convention d'utilisation" avec la commune, l'EPCI et le représentant de l'État (voir notre article p. 24). En principe, cette convention doit être signée avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'application de l'abattement.

**Nouvelles dispositions :** un certain nombre de bailleurs devaient renouveler leur convention arrivant à terme au 31 décembre 2020

pour que l'abattement de 30 % se poursuive en 2021. En raison de difficultés liées notamment au report des élections municipales, la date limite de signature est reportée au 28 février 2021 pour l'application de l'abattement au titre de 2021 (qu'il s'agisse d'une simple prolongation de la convention antérieure ou d'une nouvelle convention).

### Exonération des plus-values réalisées par les particuliers lors des ventes de biens immobiliers destinés au logement social (article 14)

Jusqu'à présent, un particulier qui vendait un terrain ou un immeuble bâti à un organisme Hlm bénéficiait d'une exonération d'impôt sur sa plus-value (sauf pour les biens situés dans les QPV faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain) quelle que soit la destination du bien acquis. Ce régime d'exonération pouvait aussi s'appliquer en cas de vente à un autre acquéreur (non-Hlm) mais uniquement si celui-ci s'engageait à construire des logements locatifs sociaux dans un délai de quatre ans. Dans ce dernier cas, l'exonération était proportionnelle à la surface des loge-

ments locatifs sociaux que l'acquéreur s'engageait à construire (cf. 7° du II de l'article 150 U du CGI).

**Nouvelles dispositions :** à compter de 2021, le régime des cessions à un organisme Hlm est aligné sur celui des cessions aux autres acquéreurs. Désormais, le bénéfice de l'exonération au profit du vendeur est conditionné à un engagement de l'organisme acquéreur de réaliser et d'achever des logements locatifs sociaux (mention portée dans l'acte d'acquisition) et l'exonération est calculée au prorata de la surface de logements sociaux qu'il s'engage à construire par rapport à la surface totale des constructions du programme.

Toutefois, la loi prévoit deux modalités spécifiques : les organismes Hlm ont un délai de dix ans pour réaliser leur engagement (au lieu de quatre ans pour les autres acquéreurs) et l'exonération sera totale si l'organisme s'engage à construire des logements sociaux sur plus de 80 % de la surface totale des constructions.

**Type de logements visés :** à l'origine, dans le projet de loi présenté par le gouvernement, l'engagement ne pouvait porter que sur la réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL. À la suite de diverses interventions, notamment de l'USH, le texte a étendu la mesure à la réalisation de logements PSLA ou de logements qui font l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

En cas de manquement à l'engagement d'achèvement dans les délais, l'acquéreur défaillant (organisme Hlm ou autre acquéreur) est redevable d'une amende égale à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

Malgré les modifications obtenues par rapport au projet initial, ces nouvelles règles sont beaucoup plus restrictives que celles antérieures. Elles excluent les acquisitions



☞ Pour les bailleurs devant renouveler leur convention d'utilisation de l'abattement de TFPB, pour les logements sociaux situés en QPV et arrivant à terme au 31 décembre 2020, la date de signature est reportée au 28 février 2021.

© G.Engel/Ophéa

destinées à la construction de logements locatifs non conventionnés (logements locatifs intermédiaires par exemple) ou encore destinées à des opérations d'accession sociale, hors PSLA et BRS. De plus, le texte peut conduire à exclure les opérations d'acquisition-amélioration (on attendra, sur ce point les commentaires de l'administration).

**À noter :** les mêmes règles sont étendues au cas où la cession est faite à une collectivité locale, un EPCI ou un établissement public foncier qui s'engage à revendre le bien à un organisme (art. 150 U, II, 8° du CGI).

Ce nouveau régime s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 (et jusqu'au 31 décembre 2022), à l'exception de celles pour lesquelles une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique de vente a été signée au plus tard le 31 décembre 2020 (lesquelles continuent à bénéficier de l'ancien régime).

### **Autre mesure relative aux plus-values réalisées par les particuliers en cas de vente immobilière (article 38)**

Il s'agit d'un abattement exceptionnel sur les plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers bâtis, situés dans le périmètre des opérations de revitalisation du territoire (ORT) et les grandes opérations d'urbanisme (GOU). Il s'applique aux cessions réalisées entre 2021 et 2023 lorsque l'acquéreur (promoteur, organisme ou autre) s'engage à démolir les constructions existantes en vue de réaliser, dans les quatre ans, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé par les règles d'urbanisme. Cet abat-

tement, qui est en principe de 70 %, est porté à 85 % lorsque l'acquéreur s'engage à réaliser au moins 50 % de logements sociaux et/ou intermédiaires. En cas de manquement aux engagements, le cessionnaire est redevable d'une amende égale à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

S'agissant des acquisitions par un organisme Hlm dans les périmètres concernés, ce deuxième régime pourra être intéressant si le premier régime (art. 150 U, II, 7° du CGI) ne peut pas s'appliquer ou si la proportion de logements sociaux à réaliser est inférieure à 50 %.

### **Impôt sur les sociétés : crédit d'impôt pour abandon de loyer au profit des entreprises locataires impactées par la crise sanitaire (article 20)**

La loi de Finances pour 2021 institue un crédit d'impôt imputable sur l'impôt sur les sociétés au profit des bailleurs ayant consenti des abandons de loyer à certaines entreprises locataires.

**Les bailleurs concernés :** le texte vise tous les bailleurs, y compris ceux exonérés d'impôt. Les organismes Hlm, en tant que bailleurs de locaux professionnels, peuvent donc bénéficier du crédit d'impôt même si les locations concernées sont exonérées d'impôt sur les sociétés.

**Abandons de loyers visés :** il s'agit des abandons ou renoncations définitifs de loyers, hors taxes et hors accessoires, échus au titre du mois de novembre 2020 et consentis au plus tard le 31 décembre 2021. La période d'application est donc restreinte (loyer appelé au titre du seul mois de novembre 2020). En revanche, l'abandon de loyer peut être total

ou partiel et peut être consenti "après coup", courant 2021. Pour que le crédit d'impôt s'applique, l'abandon de loyer doit être consenti au profit d'entreprises locataires qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- leurs locaux ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public au mois de novembre 2020 ou elles exercent leur activité principale dans un secteur mentionné à l'annexe 1 du décret 2020-371 du 30 mars 2020 (restaurants, débits de boissons, clubs de sport etc.) ;
- elles ont un effectif de moins de 5 000 salariés (effectif global de l'entreprise locataire et des entreprises liées à cette entreprise locataire). Cette condition d'effectif ne s'applique pas aux entreprises locataires constituées sous forme d'association mais celles-ci doivent être assujetties aux impôts commerciaux ou employer au moins un salarié ;
- elles n'étaient pas en difficulté au 31 décembre 2019 au sens de la réglementation européenne, à l'exception des micros et petites entreprises, pour autant qu'elles ne fassent pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ;
- elles n'étaient pas en liquidation judiciaire au 1<sup>er</sup> mars 2020.

#### **Calcul et mécanisme du crédit d'impôt**

- Le crédit d'impôt est égal à 50 % de l'abandon de loyer consenti. Toutefois, lorsque l'entreprise locataire a un nombre de salariés compris entre 250 et 4 999, le montant de l'abandon de loyer, auquel s'applique ce taux de 50 %, est retenu dans la limite des deux tiers du montant du loyer, hors taxes et hors accessoires, prévu au bail au titre du mois de novembre.

- Le montant des abandons de loyers ouvrant droit au crédit d'impôt est plafonné à 800 000 € par entreprise locataire (montant maximal d'aide de l'État que peut percevoir une entreprise, dans le cadre de la crise sanitaire, en application des règles européennes - bien que l'aide prenne la forme d'un crédit d'impôt en faveur du bailleur, elle bénéficie en fait au locataire et c'est donc au niveau de l'entreprise locataire que doit être apprécié le respect du plafond).

- Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur les sociétés dû par le bailleur au titre de l'exercice au cours duquel les abandons ou renon-

ciations de loyers ont été consentis. Si le montant du crédit d'impôt excède celui de l'impôt dû, l'excédent est restitué. Cette imputation ou ce remboursement interviendra en 2021 ou 2022 en fonction de la date de l'abandon/renonciation.

Parallèlement au crédit d'impôt, la loi de Finances prévoit que le dispositif de déductibilité des abandons de loyers consentis, au titre des locaux donnés en location à une entreprise, entre le 15 avril et le 31 décembre 2020 (institué par la deuxième loi de Finances rectificative pour 2020) est prorogé jusqu'au 30 juin 2021. Cette règle ne concerne que les locations pour lesquelles le bailleur est soumis à l'impôt sur les sociétés.

## Régime de TVA des groupements d'organismes Hlm ou autres structures (article 162 - ex-article 45 dans le projet de loi)

La loi prévoit une importante réforme du régime de TVA applicable aux facturations entre membres d'un groupement d'entreprises. Cette réforme n'entrera en vigueur que dans deux ans, en 2023, temps nécessaire pour que les groupes concernés (dans le secteur du logement social mais également dans le secteur bancaire, des assurances etc.) puissent s'y préparer.

### Rappel du contexte et des enjeux

En principe, toute facturation de services entre deux entreprises est soumise à la TVA, y compris au sein d'un groupe. Toutefois, lorsque l'activité des entreprises en question est exonérée de TVA, et qu'elles ne peuvent donc pas récupérer la TVA qui leur est facturée, des possibilités d'exonération existent afin d'éviter le surcoût généré par cette TVA.

Les organismes Hlm sont pleinement concernés par cette problématique dès lors que l'essentiel de leur activité, la location de logement, est exonérée de TVA.

Jusqu'à présent, le principal système d'exonération utilisé est celui prévu par l'article 261 B du Code général des impôts qui permet, sous réserve de remplir plusieurs conditions (notamment une refacturation à l'euro/l'euro) d'échapper à la TVA sur les facturations internes à un groupe. Toutefois, plusieurs décisions de la Cour de justice de l'Union Européenne ont remis en cause la possibilité, pour certains secteurs d'activité, d'utiliser ce régime. La réforme vise donc à mettre le droit français en conformité avec le droit européen.

### Restriction des possibilités d'utiliser le régime de l'article 261 B du CGI à compter de 2023

Seuls certains secteurs d'activité (santé, secteur

associatif) pourront continuer à utiliser ce régime. Les organismes Hlm en seront exclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Mise en place d'un nouveau régime de "groupe TVA"

Conformément à la possibilité offerte par l'article 11 de la directive TVA, la loi de Finances institue un régime de "groupe TVA".

Ce régime, qui n'entrera en vigueur qu'en 2023, repose sur les principes suivants :

- les entreprises membres d'un groupe peuvent décider de ne former qu'une « seule personne » au regard de la TVA. Elles feront alors une seule déclaration de TVA commune. Il en résulte que les opérations internes au groupe ne seront plus taxées. Ce régime est optionnel (accord de chacun des membres du groupe), l'option étant exercée pour trois ans minimum ;

- il est réservé aux entreprises liées sur les plans financier, économique et organisationnel. La loi précise que le lien financier se caractérise par le fait que l'entreprise "tête de groupe" détient, directement ou indirectement, plus de 50 % du capital ou des droits de vote des autres membres. Elle prévoit toutefois des dérogations à cette condition de "contrôle à 50 %" dans certains cas. L'USH a demandé plusieurs dérogations au profit du secteur mais une seule a finalement été retenue par le législateur : elle concerne les sociétés de coordination Hlm mentionnées à l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation (qui, par hypothèse, ne pouvaient pas remplir la condition de "contrôle à 50 %"). Ainsi, les organismes membres d'une société de coordination pourront opter, avec celle-ci, pour ce nouveau régime.

Cette réforme risque d'avoir un impact important pour les organismes Hlm et peut, dans certains cas, aller à l'encontre des objectifs de la loi ÉLAN qui leur impose de se regrouper afin de rationaliser et mutualiser leurs moyens. En effet, dans certaines situations, le régime de "groupe TVA" ne sera pas utilisable (groupements entre organismes indépendants ou entre sociétés liées mais ne remplissant pas la condition de "contrôle à 50 %") ou pas approprié (le fait, pour les membres du groupe, de faire une déclaration de TVA commune,

☞ Si l'organisme Hlm ayant un agrément en tant qu'OFS construit un immeuble destiné à une opération BRS, il pourra effectuer une LASM à 5,5 % sur le prix de revient de l'immeuble ; ici, résidence Kaminoa à Espelette, dans le Pays basque (premiers logements proposés en BRS).



© Le COL



suppose d'être en mesure de mettre en place un processus de rapprochement très poussé).

L'USH et ses Fédérations continueront à travailler sur ce sujet courant 2021 afin de faire valoir les particularités du secteur par rapport à cette problématique.

### **Allongement du délai de liquidation de la TVA pour les LASM de logements locatifs sociaux (article 47)**

La loi de Finances pour 2018 avait raccourci le délai imparti aux bailleurs sociaux pour liquider la TVA exigible au titre des livraisons à soi-même (LASM) d'immeubles de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL : ce délai expirait au dernier jour du troisième mois suivant celui au cours duquel était intervenu l'achèvement de l'immeuble.

**Nouvelles dispositions :** la loi de Finances pour 2021 rallonge ce délai qui expire désormais au dernier jour du sixième mois suivant celui au cours duquel interviendra l'achèvement de l'immeuble. Faute de précision sur l'entrée en vigueur, ce nouveau délai concerne, *a priori*, les constructions achevées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Ainsi, pour un immeuble achevé le 15 janvier 2021, la LASM devra être liquidée au plus tard sur la déclaration déposée dans le courant du mois de juillet 2021.

### **Élargissement des opérations bénéficiant du taux réduit de TVA dans le cadre du bail réel solidaire (article 48)**

Depuis 2017, certaines opérations réalisées dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS) bénéficient du taux de TVA de 5,5% : sont visées les acquisitions, par un organisme de foncier solidaire (OFS), de terrains à bâtir ou de logements neufs ainsi que, dans le cas où l'OFS a signé un BRS avec un opérateur, la cession des droits réels par cet opérateur aux ménages. Ces différents cas ne permettaient pas d'appliquer le taux réduit à tous les types d'opérations. À la demande de l'USH, les cas d'application du taux réduit ont été élargis.

**Nouvelles dispositions :** désormais, en plus des cas précédemment visés, le taux de 5,5% s'appliquera également aux opérations suivantes :

- cas d'un organisme Hlm ayant un agrément en tant qu'OFS qui construit un immeuble destiné à une opération BRS : l'organisme effectuera une LASM à 5,5% sur le prix de revient de l'immeuble ;

- cas d'un OFS qui achète un immeuble ancien destiné à une opération BRS : si le vendeur de l'immeuble ancien opte pour la TVA sur la

cession de cet immeuble, le taux sera de 5,5%.

- cas d'un OFS qui réalise des travaux sur un terrain ou sur un immeuble bâti destiné à une opération BRS : ces travaux, qui sont facturés à 20% s'ils portent sur un terrain, ou à 10% (dans le cas général) s'ils portent sur un immeuble bâti, pourront faire l'objet d'une LASM à 5,5% ;

- cas d'un opérateur, signataire d'un BRS, qui réalise des travaux sur un immeuble ancien avant de céder les droits aux ménages : l'opérateur pourra faire une LASM à 5,5% sur ces travaux (facturés en général à 10%).

Ces modifications permettent l'application du taux réduit aux opérations réalisées directement par les organismes Hlm ayant un agrément en tant qu'OFS (ce qui n'était pas le cas auparavant). Elles améliorent également le régime applicable aux opérations BRS portant sur des immeubles anciens.

Parallèlement, la loi de Finances réécrit les règles imposant un reversement du différentiel de TVA dans le cas où l'opération BRS projetée ne serait finalement pas réalisée ou prendrait fin dans les quinze ans. Sans reprendre en détail ces règles, on rappelle que dans ce cas, le différentiel de TVA est dû par l'OFS (et non par le ménage), ce qui implique que celui-ci contrôle l'affectation des logements par les ménages.

### **Taxe foncière et BRS (article 128)**

Parallèlement à ces aménagements sur la TVA, la loi de Finances modifie également le régime de taxe foncière des immeubles faisant l'objet d'un BRS.

Depuis 2017, la loi permet aux collectivités locales qui le souhaitent d'instaurer un abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

**Nouvelles dispositions :** le régime est aménagé pour permettre un abattement supérieur, jusqu'à 100%. Ainsi les collectivités, si elles souhaitent instaurer un abattement, décideront librement du niveau de ce dernier.

**Thèmes :** Fiscalité des groupements - Fiscalité du bail réel solidaire - LASM constructions neuves.

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

## **Agenda**

### **La fiscalité du BRS, un enjeu pour réussir les opérations**

• 1<sup>er</sup> février - webinar de 14h00 à 16h30

La loi ÉLAN, complétée par la suite par un dispositif législatif et réglementaire, a introduit un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS). De nombreux organismes Hlm sont impliqués dans des opérations en BRS déjà engagées ou en projet.

La loi de Finances pour 2021 a apporté des modifications sur le régime fiscal des opérations en bail réel solidaire.

La maîtrise des règles fiscales applicables est essentielle pour valider les différents schémas possibles et optimiser l'impact des taxes sur le prix de l'opération. Or, le bail réel solidaire est un dispositif spécifique, qui obéit à un régime assez différent des opérations d'accession classiques.

Quels sont les enjeux en termes de TVA, de droits d'enregistrement ? Quelles sont les différences selon que l'opération porte sur des logements neufs ou des logements anciens ? Quels sont les points de vigilance ? Autant de questions débattues avec plusieurs intervenants spécialisés. Ce webinar s'adresse aux organismes Hlm et aux autres acteurs intervenant dans les opérations en BRS (collectivités, avocats-conseil, notaires...). Il est destiné plus spécialement aux personnes ayant un intérêt ou intervenant sur l'aspect fiscal de ces opérations. ●

### **Programme et inscription :**

site Internet USH, page Événements.



# Vient De Paraître



## REPÈRES n° 72 Les stratégies SI dans le cadre de la réorganisation du tissu des organismes Hlm

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

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

Pour toute demande d'achat :

[morgane.raimaud@union-habitat.org](mailto:morgane.raimaud@union-habitat.org)

**D**epuis fin 2018 et la loi ÉLAN, les organismes Hlm ont dû se rapprocher voire fusionner. Dans la vie d'une entreprise, il n'y a pas d'événement plus important car une fusion touche tous les services, toute l'organisation, tous les collaborateurs.

Au milieu de ce chantier, subsiste une problématique particulière, celle de la fusion des SI liée en partie au succès du projet global de l'entreprise.

Ce cahier a été réalisé grâce au concours de nombreux organismes qui ont vécu un tel projet et qui ont accepté de partager leur expérience.

Il a deux objectifs : présenter les principaux enjeux d'une fusion des SI et fournir des éléments méthodologiques permettant de débiter un tel projet dans de bonnes conditions.

**Contact :** Alexandre Gayraud, directeur du Numérique et des Systèmes d'Information, USH – Mél. : [alexandre.gayraud@union-habitat.org](mailto:alexandre.gayraud@union-habitat.org)



## Mobilisé en faveur de l'emploi des jeunes

Afin de contribuer à la relance économique et de consolider sa politique en faveur de l'emploi des jeunes, **CDC Habitat s'engage à recruter 5 000 alternants et stagiaires d'ici 2025** sur l'ensemble du Groupe. Levier de transmission des savoirs, des compétences, et vivier de recrutement, l'alternance ouvre plus largement la voie à la diversité des profils et offre une réponse adaptée à l'évolution des métiers du 1<sup>er</sup> bailleur de France.

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



## PLATEFORME DE SUPERVISION pour les bâtiments

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



## GESTIONNAIRE D'ÉNERGIE pour les logements

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



Découvrez  
toutes nos solutions  
dédiées  
bailleurs sociaux

**OGGA**™  
*Le bon usage de l'énergie*

### 6 ANNÉES DE COLLABORATION AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

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