

Actualités

HABITAT

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1142 | 15 avril 2021

CHAUD DEHORS, FRAIS DEDANS

Le **Mouvement** Les OPH explorent de nouvelles pistes de financement | **Direct Hlm** Une ESH adopte le statut de société à mission | **Droit** Expulsions locatives et urgence sanitaire

IL EST TEMPS DE PASSER AU VERT

L'interphone sans combiné,
sans câblage, sans déchet,
c'est INTRATONE.



Conception/Creation : Agence **srze** - Crédits photos : iStock, Dogalac



Les interphones sans fil d'Intratone, c'est la solution **agile et économique** largement plébiscitée aujourd'hui. En douze ans, nous avons équipé **1,3 million de logements** et évité autant de combinés mis en service.

À chaque nouvelle installation de la **solution Intratone**, vous évitez dans chaque logement : **200 g de plastique, 300 g d'électronique et 20 m de câble** pour l'installer.

Venez calculer la quantité de déchets économisée en passant à l'interphonie sans fil sur www.laporteouvertteamoinsdedechets.com !



intratone

Faites le choix de la liberté

Article 55 : quand la solidarité fait loi

Il y a vingt ans, le Parlement adoptait l'article 55 de la loi SRU. Il a connu depuis des évolutions, des adaptations et des renforcements pour sa mise en œuvre. Nous ne pouvons pas oublier combien, depuis cette période, le principe même de la solidarité territoriale a été combattu au Parlement pour, au final, être toujours là, toujours nécessaire.

Il perdure car, par-delà les divergences politiques, il incarne une réalité à laquelle nul responsable ne peut, en conscience, se soustraire : le droit au logement est un impératif moral.

À l'heure où la question de la prolongation du dispositif sera légitimement posée, sans doute à l'occasion de l'examen du projet de loi 4D, et avant de dire tout ce qu'il faut améliorer ou renforcer dans un contexte de crise sociale aggravée par la crise sanitaire, je souhaite d'abord que nous partagions l'idée que l'article 55 de la loi SRU fonctionne. Il a permis de développer dans des milliers de communes une offre nouvelle de logements sociaux... encore insuffisante certes au regard des deux millions de demandeurs, mais la dynamique est enclenchée. C'est grâce à la loi SRU que nous avons créé, dans nombre de territoires et de métropoles - y

compris internationales comme Paris - des logements à loyer accessible face à un parc privé toujours plus cher.

La loi SRU a fonctionné. C'est utile à rappeler à la veille d'un débat parlementaire qui sera animé.

Il s'appuiera notamment sur le travail de la commission nationale SRU, à laquelle l'USH participe activement. Les propositions, aujourd'hui sur la table pour prolonger l'article 55 au-delà de l'échéance de 2025 et définir une trajectoire spécifique pour les communes les plus éloignées de leurs objectifs, vont dans le bon sens. Nous les avons soutenues au Conseil national de l'habitat réuni le 6 avril. Nous les enrichirons durant le débat parlementaire sur quelques points, tels que la généralisation de la signature de contrats de mixité sociale dans les villes en carence, auxquels les EPCI devraient être associés, ou encore le renforcement du contrôle de légalité sur les délivrances de permis de construire dans les villes en carence... Nous demanderons la plus grande fermeté à l'égard des 300 communes qui ont actuellement moins de 10 % de logements sociaux. C'est une question de justice et de responsabilité, un impératif de cohésion sociale. ●



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

« Le droit au logement est un impératif moral. »



Actualités Habitat, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél.: 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org.

Directrice de publication: Marianne Louis. **Rédactrice en chef:** Valérie Liquet. **Rédactrice:** Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Véronique Simonnet. **Collaboration:** Emmanuel Bonzé, Catherine Hluszko, Victor Rainaldi, Véronique Velez. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62 avenue. **Impression:** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n°0523 G83187. ISSN: 1766-6066. **Abonnements:** 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Photo de la couverture:** Shutterstock. **Photos du sommaire:** Erilia, USH, Ville de Bandol. **Publicité:** pages 14 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 €

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

01 ÉDITORIAL

- Édito d'Emmanuelle Cosse

04 L'ACTUALITÉ

- CEE : la filière construction s'émeut de la fin des opérations "coups de pouce"
- En bref
- DPE : Le Haut Conseil pour le Climat se saisit de la réforme
- Le ZAN en construction
- Politique de la ville : suivi des engagements du CIV de Grigny
- Note de conjoncture

08 LE MOUVEMENT

- Les OPH explorent de nouvelles pistes de financement
- Associations régionales : contrat groupé d'achat d'énergie (AURA Hlm) - Une convention pour aider les femmes victimes de violences (URH Hauts-de-France)
- Formation de l'ERU pour les élus

11 EXPRESS

- Tape-à-l'œil (Sarthe Habitat)
- « J'ose en parler » (Norevie et Florevie)
- Jeu de piste (Var Habitat)
- L'agence de Vilogia de Marseille voit grand

12 SOCIAL

Recherche : la crise sanitaire "rematérialise" les relations avec les locataires

16 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes : Opaly, SIGH, Lyon Métropole Habitat, Erilia, Gambetta, Caen la mer Habitat, Seine Ouest Habitat et Patrimoine, Domofrance, nominations, brèves

20 INNOVATION

- Le confort d'été, un défi à anticiper dès aujourd'hui : interviews de Nicolas Cailleau (USH) et Nicolas Cabassud (Cerema) et le plan d'actions de l'USH
- Lancement des 5^e Trophées de l'innovation Hlm

23 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Le Haut-Bois prend son envol (Actis)
- Projets de construction de Patrimoine SA, Vilogia Logifim, SA Mont-Blanc, Nacarat, Opal 02, Norevie, LogemLoiret
- Nouvelle vie pour une ancienne résidence de vacances (Unicil)
- Dans le Nord, Clésence transforme chocolaterie, usine, atelier de découpe de bois...
- En bref

26 DROIT ET FISCALITÉ

Expulsions locatives et urgence sanitaire : quelle indemnisation pour les bailleurs ?



2 avril, 10H32. En moins de 10 secondes, la barre Monmousseau, bâtiment de quinze étages et 110 mètres de long, a disparu du plateau des Minguettes à Vénissieux (69), quartier inscrit au NPNRU. Pour ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, cette étape marque l'achèvement du plan de relogement des 197 ménages habitant l'immeuble. Le matin, dès 6h30, pas moins de 600 riverains concernés par le périmètre d'évacuation ont été pris en charge dans des gymnases avec café et collation. Resteront 25 000 tonnes de béton à évacuer. ●

Certificats d'économie d'énergie

La filière construction s'émeut de la fin des opérations "coups de pouce"

Dans un courrier daté du 24 mars, adressé à Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique, l'USH et sept autres Fédérations professionnelles de la filière construction⁽¹⁾ s'émeuvent de la disparition annoncée au 1^{er} juillet 2021 des opérations "coups de pouce" pour l'isolation des combles et des planchers bas et pour le chauffage

gaz et les émetteurs électriques, au lieu du 31 décembre 2021, comme initialement prévu pour la 4^e période des certificats d'économie d'énergie (CEE). « Ce revirement de la parole de l'État constitue un très mauvais signal envoyé à la filière qui, au contraire, a besoin de visibilité et de stabilité dans le temps pour massifier les travaux de rénovation énergétique et répondre aux objectifs que nous devons relever », constatent les signataires.

Alors que la prochaine période des CEE, sur lesquels reposent ces opérations, ne

débutera que le 1^{er} janvier 2022, les professionnels estiment que « la fin anticipée de ces dispositifs constituerait un coup d'arrêt brutal des chantiers en cours de préparation et conduirait à mettre en difficulté des opérations de rénovation engagées par les maîtres d'ouvrage », avec des répercussions en termes d'emploi pour les fabricants d'équipements et les entreprises d'installation concernées.

La disposition visant à supprimer la bonification grande précarité pour les opérations en cours s'achevant avant le 30 avril 2022 ne rallie pas non plus les suffrages car, selon les auteurs du courrier, elle « remettra en cause l'équilibre financier des opérations ». En l'occurrence, ils appellent le gouvernement à ne pas modifier l'attribution de cette bonification et à maintenir le dispositif jusqu'au 31 décembre 2021, comme initialement prévu. ● D.V.

(1) La FFB, la FIEEC, l'AIMCC, le Gifam, Uniclina, Ecim et le Filmm.

☞ L'annonce de la possible suppression, dès juillet 2021, de plusieurs offres "coup de pouce" financées par les certificats d'économie d'énergie ont fait réagir l'USH et sept Fédérations professionnelles.



En bref

Performance énergétique. La Commission européenne organise via son site Internet, jusqu'au 22 juin, une consultation sous forme de questionnaire sur la révision de la directive de 2018 sur la performance énergétique des bâtiments. Ouverte à tous, citoyens, entreprises, pouvoirs publics, associations professionnelles, partenaires et acteurs sociaux..., elle vise à recueillir les points de vue des différentes parties prenantes concernant les améliorations à apporter à cette directive pour présenter, d'ici la fin de l'année, une révision compatible avec les objectifs du Pacte vert européen.

Passoires. Des amendements au projet de loi Climat et résilience, en discussion à l'Assemblée nationale, proposaient d'avancer l'interdiction des passoires énergétiques, prévue en 2028, à l'année 2025 pour les 600 000 logements classés G, de maintenir la date de 2028 pour ceux classés F et d'étendre l'interdiction aux logements classés E en 2034. Ces amendements seront soutenus par le gouvernement, a annoncé le Conseil des ministres du 8 avril. ●

Diagnostic de performance énergétique

Le Haut Conseil pour le Climat se saisit de la réforme

Alors que le Conseil national de l'habitat a émis un avis positif le 22 mars sur les projets d'arrêt et de décret portant réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE), le Haut Conseil pour le Climat s'exprime à son tour sur le sujet. Estimant que le DPE joue « un rôle-clé dans la politique de rénovation énergétique des bâtiments », il demande aux ministres Barbara Pompili et Emmanuelle Wargon, dans un courrier adressé également le 22 mars, de « renforcer la cohérence du nouveau DPE avec la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) » et d'« aligner les nouveaux seuils énergétiques des étiquettes A et B avec la définition des niveaux BBC neuf et rénovation », soit une consommation en énergie primaire de respectivement 50 kWhep/m²/an et 80 kWhep/m²/an, au lieu de 70 kWhep/m²/an et 110 kWhep/m²/an, proposées pour la réforme du DPE.

Par ailleurs, dans le souci de la SNBC d'« assurer une transition juste pour tous », il attire l'attention du gouvernement sur le

changement de composition des passoires énergétiques généré par les nouveaux seuils. Il lui demande de « s'assurer que les niveaux de revenus des ménages entrant dans la catégorie passoire énergétique ne sont pas supérieurs à ceux des ménages sortants », sauf à compenser cet effet, et de « maintenir les aides publiques à la rénovation accessibles aux sortants qui demeureraient en état de précarité énergétique ». Pour le Haut Conseil, il apparaît « nécessaire d'améliorer la connaissance statistique du parc de logements en croisant leurs caractéristiques techniques (performance énergétique, mode de chauffage...) avec les caractéristiques socio-économiques des ménages occupants et propriétaires ».

Enfin, le Haut Conseil pour le Climat recommande de « signaler de manière visible, dans les annonces immobilières, le mode de chauffage au fioul et l'objectif de sortie du fioul en 2028 », prévu par la SNBC, mais que les nouveaux seuils n'identifient pas clairement, selon lui. ● D.V.

Environnement

Le ZAN en construction

« **L**a doctrine ZAN du gouvernement se précise progressivement », a confié Emmanuelle Wargon à la presse spécialisée, lors d'une rencontre en visioconférence organisée le 30 mars par l'Ajibat, association réunissant des journalistes de l'habitat et de la ville. Si le projet de loi Climat et résilience, examiné en ce moment au Parlement, pose le principe du "Zéro artificialisation nette" avec l'introduction du concept "ERC" (Éviter, Réduire, Compenser) pour lutter contre l'artificialisation des sols, nous ne serions qu'au « début d'une politique publique qui s'inscrit dans la durée », reconnaît la ministre chargée du Logement.

Elle invite dès à présent à construire dans les "dents creuses", les friches commerciales et industrielles, les parkings des centres commerciaux, et plus généralement en optimisant les fonciers des entrées de ville. Et, lorsque l'artificialisation n'a pu être évitée, le mécanisme de compensation interviendra. Un mécanisme qu'Emmanuelle Wargon souhaite organiser à l'échelle régionale. La loi ne devrait pas imposer « une seule norme », mais plutôt définir « un objectif collectif » qui laisserait la place à la différenciation territoriale.

Il ne faudrait pas que cette politique écologique soit présentée comme une « mesure anti-construction » par les élus locaux de mauvaise foi qui « n'ont plus très envie de construire et d'accueillir de nouveaux habitants ». La ministre s'agace de cette « résistance passive », reflétée dans les chiffres de la construction de février publiés le matin même (voir page 6). Elle y voit « un sujet culturel » qui dépasse le « trou d'air conjoncturel » qui ne suffit pas à expliquer,

Politique de la ville

Suivi des engagements du CIV de Grigny

Jean Castex s'est rendu samedi 27 mars dans le Gard pour présider le premier comité de suivi des décisions prises le 29 janvier par le Comité interministériel des villes (CIV) de Grigny. Il a indiqué que 300 adultes formés à la prévention spécialisée et à la médiation sociale seraient déployés avant fin juillet (sur les 600 promis par le CIV). Le Premier ministre a annoncé à l'occasion de sa visite qu'il répèterait l'exercice toutes les six semaines.

Cette annonce n'a semblé-t-il pas entièrement satisfait les associations d'élus locaux.



📍 Selon le principe du "Zéro artificialisation nette", les nouvelles constructions prises sur la nature devront être évitées, ou bien réduites, ou en dernier recours compensées, de manière à diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030.

par exemple, la baisse historique des agréments de logements sociaux de l'année 2020. D'ailleurs, la relance de la production Hlm, impulsée par le protocole signé le 19 mars avec l'USH, Action Logement et la Caisse des Dépôts (voir AH du 30 mars), aura, selon elle, un effet de levier sur l'ensemble de la chaîne de la construction. À ce propos, elle reconnaît que l'objectif de 250 000 Hlm neufs en deux ans (120 000 agréments en 2021, 130 000 en 2022) sera « difficile » à atteindre, mais « pas hors de portée ».

Quant à l'avenir de l'article 55 de la loi SRU (voir aussi notre éditorial page 1), la ministre a rappelé qu'elle estimait l'échéance de 2025 inatteignable pour certaines communes et qu'elle serait remplacée par un objectif « permanent » de 20 à 25 % de logements sociaux. Dans ce cadre, « l'obligation du triennal s'appliquera jusqu'à ce que la commune arrive à son objectif », a-t-elle confirmé. Le rattrapage se ferait avec un taux pivot fixé à 33 % de l'écart avec l'objectif, taux qui pourrait être modulé par le préfet en fonction de la situation locale. ● V.L.

Dans une lettre adressée le 1^{er} avril au président de la République, l'AdCF, l'AMF, France Urbaine, Villes de France et Ville & Banlieue demandent la mise en place, « dans les meilleurs délais », d'une cellule de suivi national placée auprès de Matignon, dont le rôle serait de flécher et d'identifier les crédits vers les territoires urbains fragiles. Par ailleurs, elles regrettent la multiplication des appels à projet et des appels à manifestation d'intérêt (AMI) qui, selon elles, « accroît les inégalités entre les territoires » du fait qu'ils « n'ont pas tous les mêmes capacités d'ingénierie pour y répondre ». ● V.L.

En bref

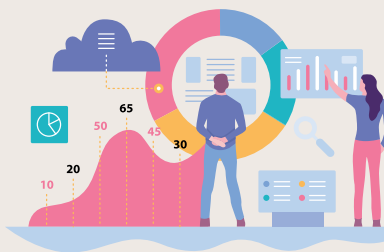
Label RE 2020. Le Plan bâtiment durable met à la concertation via son site Internet, jusqu'au 7 mai 2021, l'architecture générale et les premières thématiques du futur label RE 2020. Ces éléments incluent une vidéo de présentation et les notes de synthèse réalisées par les sous-groupes de travail thématiques. Les contributions seront rendues publiques et permettront de formuler des propositions à l'État. L'ensemble des éléments est consultable à l'adresse www.planbatimentdurable.fr/concertation-label-re2020-r332.html

CDC. Le groupe Caisse des Dépôts a présenté le 1^{er} avril ses résultats annuels 2020. Le résultat agrégé de la Banque des Territoires, à 979 M€, reflète une bonne dynamique de prêts malgré la crise, avec 13,5 Md€ de prêts signés (13,2 Md€ en 2019), dont 84 % dans le secteur du logement social et de la politique de la ville, soit 11,4 Md€ (12,3 Md€ en 2019). La contribution de CDC Habitat au résultat de la Banque des Territoires est en hausse, à 130,5 M€, avec un parc géré qui dépassait 525 000 logements fin 2020. 64 organismes ont bénéficié de titres participatifs en 2020, pour un montant de 670 M€.

Réforme des attributions. Dans un courrier adressé le 17 mars à Emmanuelle Wargon, l'USH, l'AMF, l'ADCF et France Urbaine demandent le report de l'entrée en vigueur de la gestion en flux et de la cotation de la demande à fin 2023, au lieu de septembre 2021. « Ce délai nous paraît trop court pour une mise en œuvre sérieuse et efficace au service des demandeurs », estiment les signataires.

APL. À compter de septembre 2021, le calcul des APL des personnes en contrat de professionnalisation sera aligné sur celui des apprentis, a annoncé le ministère du Logement le 19 mars. Une mesure transitoire est prévue entre mai et septembre.

Réfugiés. Un objectif de mobilisation de 14 000 logements est assigné en 2021 aux services déconcentrés de l'État pour accueillir les bénéficiaires de la protection internationale, par instruction du 18 février. En 2020, la crise sanitaire a ralenti l'accès au logement des réfugiés, avec seulement 8 000 logements mobilisés pour loger 14 000 personnes. ●



Indices et indicateurs

IPC⁽¹⁾ - Évolution de l'indice des prix à la consommation en février 2021 :

- Stable comparé à janvier 2021 ;
- + 0,6 % comparé à février 2020.

IRL⁽¹⁾ - Évolution de l'indice de référence des loyers au 4^e trimestre 2020 :

- - 0,1 % comparé au 3^e trimestre 2020 ;
- + 0,2 % comparé au 4^e trimestre 2019.

À fin février 2021 :

- 377 000 permis de construire⁽²⁾ délivrés sur les douze derniers mois (en baisse de 17,4 % sur un an) ;
- 351 900 mises en chantier⁽²⁾ sur les douze derniers mois (en baisse de 9,5 % sur un an).

Encours des dépôts sur Livret A et LDD à fin février 2021⁽³⁾ :

- 459,3 Md€ ;
- en hausse de 3,7 Md€ comparé à fin janvier 2021 ;
- en hausse de 42,3 Md€ sur un an.

 **Contact :** Martin de Bettignies, DEEF, USH ; Tél. : 01 40 75 70 27.

(1) Source Insee.

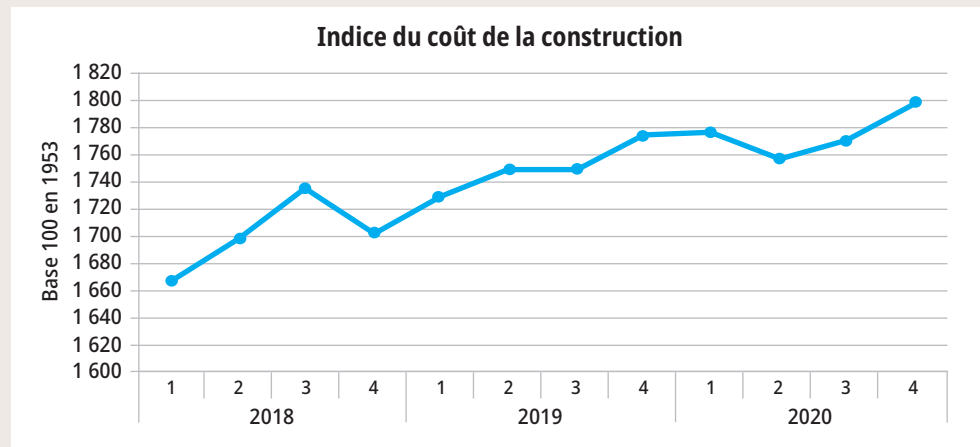
(2) Sources SDES, Ministère.

(3) Source CDC.

CONJONCTURE AU 1^{ER} AVRIL 2021

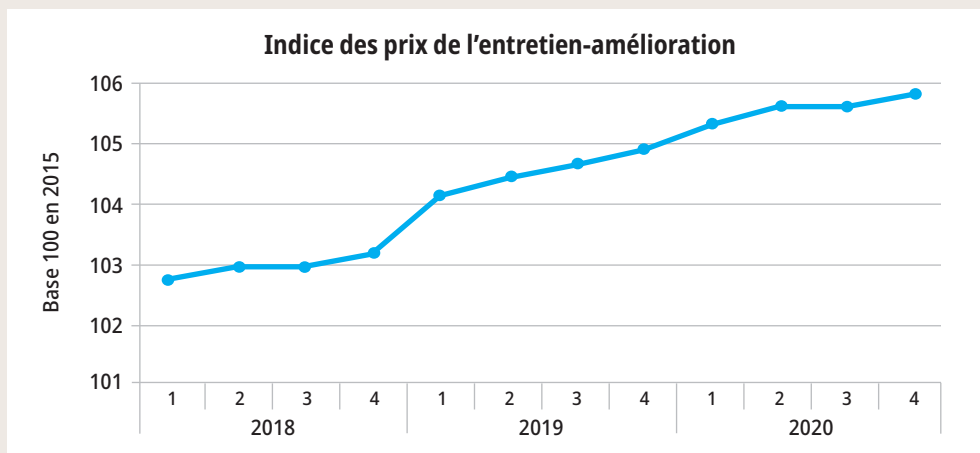
Le focus du mois

Coût de la construction et prix de l'entretien-amélioration du 4^e trimestre 2020



Source : Insee

Au quatrième trimestre 2020, l'indice du coût de la construction (ICC) augmente de 1,7 % par rapport au trimestre précédent. Sur un an, il enregistre une croissance de 1,5 %. La pandémie ne se sera donc traduite que par une baisse modérée au cours du deuxième trimestre 2020 (-1 % en rythme trimestriel), la tendance haussière que l'on peut observer sur longue période ayant repris à partir du second semestre 2020. ●



Source : Insee

L'indice des prix des travaux d'entretien-amélioration des bâtiments résidentiels (IPEA) a poursuivi également sa tendance haussière en 2020, sans avoir connu de retournement dans l'année. Au quatrième trimestre 2020, les prix des travaux d'entretien-amélioration des bâtiments résidentiels se situent en légère croissance de 0,2 % par rapport au trimestre précédent. Sur un an, ils augmentent de 0,9 %. ●



PARC DES EXPOSITIONS DE BORDEAUX LAC

de l'Union sociale
pour l'habitat
28-30 SEPT. 2021
Bordeaux



5-6 OCT.
2021



PROGRAMME & INSCRIPTIONS SUR
WWW.UNION-HABITAT.ORG
(rubrique «Congrès»)



Les Hlm, l'habitat en Mouvement

VIE DES FÉDÉRATIONS

Les OPH explorent de nouvelles pistes de financement

Modernisation du parc Hlm, réhabilitation des passoires thermiques, objectif neutralité carbone, production neuve... À l'occasion d'une journée réunissant les dirigeants d'Offices publics de l'habitat, la Fédération des OPH a présenté, le 1^{er} avril, une série de propositions pour aller chercher les modes innovants de financement qui permettront de relever les défis du logement social.

sociale et de la livraison de logements neufs ou réhabilités répondant aux attentes des ménages. Ensuite, celui de la réhabilitation dans tous les territoires, avec l'objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050. « Sans aide complémentaire, les Offices l'atteindraient seulement dans les années 2080 », calcule la Fédération, ajoutant : « Il faudrait que les OPH puissent mobiliser environ 400 M€ par an de fonds propres supplémentaires jusqu'en 2050 afin de rendre tangible cet objectif ». Et enfin le défi de la production neuve.



© FOPH

Six nouvelles pistes de financement

La poursuite de ces objectifs nécessite des moyens. La Fédération des OPH s'est lancée dans un vaste brainstorming afin d'identifier des pistes de financement des organismes. « Au-delà des financements classiques de la Banque des Territoires, qui reste un acteur majeur du secteur, nous devons mobiliser des pistes de diversification afin de maintenir les investissements, et même les augmenter », souligne Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la FOPH. Une étude menée par la Fédération, en partenariat avec le cabinet EY, ainsi que des élus, directeurs généraux et présidents d'Offices, fait apparaître six nouvelles pistes de financement.

Obligations vertes et à impact social

Le recours aux obligations vertes et à impact social consiste à émettre des obligations sur des projets, soit contribuant à la transition énergétique, soit ayant un impact social à destination de populations ciblées, par exemple : personnes vivant sous le seuil de pauvreté, seniors, personnes en situation de handicap... Ces prêts bénéficient d'une bonification de leur taux d'intérêt en contrepartie d'engagements extra-financiers pris par l'emprunteur. « Un OPH prend un engagement au choix parmi huit thématiques », détaille Isabelle Paris, directrice Animation des marchés Secteur public, logement social, Prêt immobilier professionnel & Santé, Groupe BPCE, qui a signé le 8 mars un partenariat avec la Fédération (voir AH du 30 mars). « Prenons par exemple le handicap. La loi ÉLAN imposant un pourcentage de logements adaptés aux personnes handicapées, l'Office s'engage sur un nombre de livraisons. Dans le cadre du contrat, on regardera tous les ans si les livraisons sont conformes à l'engagement pris. Si le pourcentage annoncé est respecté, le taux d'intérêt sera bonifié ». La bonification est reversée sous forme de trop perçu à l'emprunteur, qui peut aussi reverser tout ou partie à une association partenaire.

Le partenariat signé avec le groupe BPCE comporte également un volet financement à très long terme. « Pour faire face aux contraintes fortes qui pèsent sur les

Interventions de Laurent Goyard et Marcel Rogemont, directeur et président de la Fédération des OPH, à la journée nationale du 1^{er} avril, "Les OPH, acteurs locaux et globaux - Quels nouveaux leviers pour développer les capacités d'action des Offices ?"

« **A** lors que le monde Hlm a vu son modèle économique bousculé par l'impact de la RLS et de la loi ÉLAN, les enjeux de modernisation, réhabilitation et transition écologique sont, eux, plus présents que jamais », estime-t-on à la Fédération nationale des OPH qui organisait, le 1^{er} avril, une journée sur le thème "Les OPH, acteurs locaux et globaux - Quels nouveaux leviers pour développer les capacités d'action des Offices ?". La Fédération identifie trois défis majeurs à relever, dès aujourd'hui et ces prochaines années, pour mieux répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et moyens.

Tout d'abord, celui de la modernisation du parc Hlm dans les quartiers populaires. Car l'ensemble des opérations relevant de l'Anru représentent près de 15 Md€ d'investissements pour les Offices, au profit de la mixité

OPH, nous ouvrons la possibilité d'avoir recours à des sources de financement à long terme et à taux fixe. On parle ici de durées de 40, 50, voire 60 ans », a rappelé Isabelle Paris.

VEFA inversée, levée de fonds, emprunt AFL

Alors que le recours à la VEFA est à la hausse chez les OPH, la Fédération propose d'accélérer le recours à la VEFA inversée. Celle-ci a l'avantage de permettre de renforcer la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise de la qualité, mais aussi de « bénéficier des marges plutôt que de les payer », et donc de renforcer les fonds propres, pouvant servir à investir dans de nouveaux projets.

La FOPH propose également de faire appel à de nouveaux financeurs, en faisant des levées de fonds via un fonds d'investissement locatif social créé pour le secteur. Ce fonds pourrait réinvestir dans les OPH et leurs filiales, ainsi que dans les sociétés de coordination.

La Fédération prépare aussi les termes d'un partenariat astucieux avec l'Agence France Locale (AFL), banque des collectivités territoriales, auprès de laquelle les Offices peuvent, depuis la loi Engagement et Proximité, obtenir des emprunts. « Il s'agit de financements attractifs à maturité longue », précise Carole Debras. « Les OPH sont les seuls organismes de logement social à pouvoir en bénéficier. Des travaux sont en cours visant à déterminer la faisabilité de la mise en œuvre ». Un projet pour lequel le directeur général de l'AFL, Olivier Landel, se montre optimiste. Selon lui, « les établissements publics locaux, dont les OPH, pourront bientôt bénéficier de cette ingénierie mutualisée et accéder à des marchés obligataires ».

Les titres participatifs, un succès déjà avéré

La FOPH en avait fait l'un de ses plus importants chantiers de 2019 et 2020 pour compenser la RLS. Les titres participatifs (TP), quasi-fonds propres, ont rencontré un franc succès (voir AH n° 1138 du 15 février). Pour rappel, la Fédération avait négocié une enveloppe auprès de la Caisse des dépôts et d'Action Logement, puis avait œuvré pour que soit également rendue possible la souscription des collectivités de rattachement des Offices.

Pour nombre d'OPH qui avaient subi avec la RLS une baisse de leurs capacités d'investissement, les TP ont ouvert la voie à de nouvelles ambitions. « Chez nous, le Conseil départemental a souscrit 5 millions d'euros de titres participatifs et la Banque des Territoires 13,4 millions d'euros au profit d'Habitat 77, ce qui nous amène à 18,4 millions d'euros de quasi-fonds propres », se félicite Denis Jullemier, président d'Habitat 77. « Ces TP vont nous permettre de rénover plus de 6 000 logements entre

2022 et 2030. Ils constituent un vrai levier pour nos capacités d'investissement. Ils nous permettent d'avoir un plan stratégique de patrimoine plus ambitieux en termes de volumétrie et de qualité. Ils accompagnent notre volonté d'aller vers une rénovation vertueuse ». Le président de l'OPH de Seine-et-Marne salue également la souplesse du dispositif : « Les titres ne nécessitent aucune garantie, les fonds sont alloués à l'opérateur et non à l'opération, avec un remboursement à notre initiative à expiration d'un délai de sept ans ».

Recours au mécénat et emprunt obligataire

Enfin, la Fédération et ses partenaires évoquent la possibilité de recourir au mécénat, en faisant appel à une multiplicité de donateurs et en créant un fonds de dotation.

Les regards se tournent aussi vers les Offices innovants en matière de nouveaux financements, comme l'OPAC du Rhône, qui a recours à l'emprunt obligataire. « Il consiste à aller directement sur le marché pour lever des fonds », détaille François Weinbrenner, directeur financements et trésorerie de l'Office. « Depuis une quinzaine d'années, des entreprises de taille moyenne comme la nôtre ont accès à ce marché, qui permet de solliciter un investisseur, lequel va souscrire l'obligation que l'Office émet. On sort un peu des canaux habituels de financement mais ce n'est pas si compliqué. Bien entendu, il convient d'être vigilant et agile, il s'agit d'un financement d'opportunités qui nécessite de surveiller régulièrement le niveau des taux d'intérêt ». ● E.B.

Une étude sur les besoins des travailleurs clés

La crise sanitaire liée au Covid-19 a mis en lumière cette catégorie de travailleurs essentiels à la bonne marche du pays, les "travailleurs clés". Une population d'actifs aux revenus souvent modestes et pour lesquels la problématique du logement est centrale, particulièrement en Île-de-France où le prix des loyers,



combiné aux délais d'attente pour l'obtention d'un logement social, les entraîne vers la précarité. La Fédération des Offices a publié en mars dernier, en partenariat avec le cabinet de conseil et stratégie CMI, une étude intitulée *La question du logement des travailleurs clés en Île-de-France*. Fondée sur des travaux de l'Insee et de l'APUR, elle vise à qualifier très précisément cette population sur chacun des huit départements de la région ainsi qu'à estimer et caractériser leur demande potentielle en logement social. L'étude est en ligne sur www.foph.fr ●

Associations régionales

Contrat groupé d'achat d'énergie

120 € par an en moyenne : tel est le montant des économies que les locataires des organismes Hlm de la région Auvergne-Rhône-Alpes devraient réaliser sur leur facture de gaz et d'électricité, suite au partenariat signé entre l'AURA Hlm, le comparateur de prix Sélectra et le fournisseur OHM Énergie. L'accord prévoit un achat groupé d'électricité et de gaz, négocié à tarifs réduits pour les locataires des bailleurs de l'Association régionale, qui permettra de lutter contre la précarité énergétique. Deux offres leur sont proposées : une offre "classique", au tarif réduit de -18 % sur le prix du kWh HT réglementé de l'électricité et de -13 % sur celui du gaz, ou une offre "verte" au tarif réduit de -16 % sur le prix du kWh HT réglementé de l'électricité et de -12 % sur celui du gaz, avec une électricité renouvelable d'origine France.

Les locataires ont jusqu'au 31 mai pour souscrire à l'une de ces deux offres, sans engagement. À l'issue de l'expiration de l'offre, valable un an, ils seront basculés d'office sur l'offre classique garantie à -11 % sous le prix du kWh HT réglementé pour les deux énergies. ● D.V.



Après un premier partenariat entre l'AURA Hlm et Sélectra pour l'achat groupé d'énergie en 2018, un nouvel accord a été signé fin 2020 aboutissant à la sélection du fournisseur OHM Énergie.

Une convention pour aider les femmes victimes de violences



L'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France et 17 organismes Hlm de la Région⁽¹⁾ ont signé, le 25 mars, une convention pour favoriser l'accès au logement social des femmes victimes de violences conjugales ou familiales, avec la Fédération nationale solidarité femmes (FNSF), tête de réseau de 73 associations locales spécialisées⁽²⁾ et en charge du numéro national d'écoute et d'orientation 3919. Cette convention, qui constitue la déclinaison régionale de la convention nationale d'engagement signée en septembre 2019 par le ministre du Logement d'alors, l'USH, les Fédérations qui la composent, l'Afpols et la FNSF (voir AH du 15 octobre 2019), « vient sacraliser une coopération évidente pour replacer l'humain au cœur de nos actions », a déclaré Jean-Louis Cottigny, président de l'URH. « Votre engagement est politique et technique. Il est très important pour les femmes », s'est félicitée Françoise Brié, directrice générale de la FNSF.

Les organismes Hlm signataires se sont engagés dans la mise à disposition de 27 logements sur la plateforme animée par la FNSF et dans le relogement de 75 femmes après interpellation des asso-

ciations qui accompagnent ces femmes et leurs enfants. Ce sont donc plus de 100 femmes que les organismes se sont engagés à reloger, en plus de celles pour lesquelles ils interviennent déjà.

La convention prévoit aussi la formation et la sensibilisation du personnel des organismes, car comme l'a pointé Olivier Dubois, directeur de l'activité client locataire et territoire de Flandre Opale Habitat, « nos équipes, lorsqu'elles sont saisies de situations dramatiques, ne savent pas toujours quoi répondre. ». De plus, « cette convention va permettre de replacer le sujet des violences faites aux femmes dans un cadre global », souligne José Arnoux, directeur général par intérim de Lille Métropole Habitat. Un comité de suivi trimestriel s'assurera de l'adaptation des logements proposés. « La construction du maillage avec les associations va nous permettre de franchir une étape dans le partenariat » est convaincue Marie Cornillon, directrice générale déléguée de SIA Habitat. ● C.H.

(1) Logis Métropole, SIGH, Vilogia, Flandre Opale Habitat, SIA Habitat, 3F Notre Logis, LMH, Vilogia Logifim, Norevie, Maisons et Cités, Pas-de-Calais Habitat, Clésence, Partenord, ICF Habitat Nord-Est, le groupe Sambre Avesnois Immobilier, la SA Hlm de l'Oise et Fourmies Habitat.

(2) Dont quatre sont signataires de la convention : Voix de nanas, Solfa, Louise Michel et Havre.

Formation pour les élus

L'École du renouvellement urbain (ERU) relance un cycle de formation destiné aux élus locaux. Elle propose trois parcours. Le premier, intitulé « Comprendre, mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain » est

composé de cinq séminaires se déroulant entre le 28 avril et le 7 juillet. Les quatre séminaires du second parcours, sur « Les enjeux de la diversification dans les projets de renouvellement urbain », se tiendront sur une période allant du 8

septembre au 24 novembre. Le troisième parcours est une invitation à « L'innovation inclusive », en quatre séminaires, entre le 15 septembre et le 1^{er} décembre. Rens. en ligne sur www.ecoledurenouvellementurbain.com. ●

© Var Habitat



TAPE-À-L'ŒIL

Menées dans le cadre des chantiers "argent de poche", deux fresques ont été réalisées avant l'hiver par les jeunes du service jeunesse d'Allonnes (72). Ces œuvres sont les fruits d'une collaboration entre les services de la Ville, les associations Lapin Blanc et Inalta Prévention et **Sarthe Habitat** qui a financé la préparation des supports et a mis à disposition les murs du centre commercial voué à la démolition. ●



© Sarthe Habitat

JEU DE PISTE

À Brignoles, dans le cadre d'un appel à projets de la CAF, avec le soutien de **Var Habitat**, la Maison des Initiatives Locales et le Bazar du Lézard ont créé un jeu de piste éphémère. L'objectif était de faire travailler les jeunes des quartiers prioritaires sur les "bienfaits" du confinement. De la peinture acrylique a été utilisée pour les dessins afin qu'ils ne s'effacent pas trop vite. ●

© Service Marketing Communication Norevie



« J'ose en parler »

Le 8 mars, pour débiter la Journée des droits des femmes, les collaborateurs de **Norevie** et **Florevie** (groupe Arcade) présents au bureau, ont découvert sur leur clavier un badge à l'inscription énigmatique. « *J'ose en parler, mais de quoi ?* », entendit-on toute la matinée dans les couloirs. C'est sur cette énigme qu'a été lancée la campagne interne contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes. Elle s'est ensuite déclinée sous forme d'affichage dans les locaux, sur le réseau social interne, puis sur Twitter et LinkedIn. Une campagne pensée de façon à ne pas stigmatiser un sexe plus que l'autre par le biais de situations pouvant toucher aussi bien les hommes que les femmes (gestes, habillements, remarques...), le tout sur un ton léger et pédagogique. ●

© TreizeLux Photographies



L'agence Vilogia de Marseille voit plus grand

En 2013, l'agence Vilogia de Marseille accueillait cinq collaborateurs qui géraient 300 logements. En 2021, c'est une équipe de 30 collaborateurs qui régissent un parc de près de 2 400 logements. Pour s'adapter à ce changement d'échelle, les collaborateurs/trices se sont installé(s) dans de nouveaux

locaux, plus spacieux et aménagés par l'agence d'architecture intérieure Rubikel. Parallèlement, l'agence diversifie son offre, avec notamment des solutions de logements en loyer intermédiaire, et accroît son territoire dans les Alpes-Maritimes avec l'ouverture d'une antenne à Nice. ●

RECHERCHE

La crise sanitaire "rematématise" les relations avec les locataires

© Opac de l'Oise



La crise sanitaire a intensifié les relations entre locataires, associations et organismes. Ici : des masques fabriqués par l'association d'insertion Elances avant d'être distribués par les gardiens de l'Opac de l'Oise aux locataires âgés.

Quels effets a eu la crise sanitaire sur les pratiques collaboratives dans le logement social ? Tel était l'objet du séminaire en ligne qui a réuni, le 11 mars, acteurs et chercheurs impliqués dans un projet de recherche, lancé deux ans avant la pandémie, sur les pratiques collaboratives dans l'habitat social. Il en ressort une intensification des relations directes entre locataires et organismes Hlm.

La crise sanitaire a montré les limites du numérique dans la relation aux locataires et en particulier dans la prise en charge des difficultés des plus vulnérables d'entre eux, auprès de qui le contact physique et direct s'est confirmé comme le plus efficace. « *Un rééquilibrage vis-à-vis d'une tendance lourde à la dématérialisation de la relation* », s'est interrogé Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'USH, lors d'un webinar consacré aux effets de la crise sanitaire sur les pratiques collaboratives dans le logement social. L'événement a réuni, le 11 mars, les acteurs investis depuis

2018 dans la recherche *Pratiques collaboratives dans l'habitat social* (lire l'encadré) ainsi que les collaborateurs d'une quarantaine d'organismes Hlm. Les débats se sont organisés autour d'une enquête complémentaire, lancée en février, destinée à mesurer les effets de la crise sanitaire sur ces pratiques.

Chacun avait conscience de la nécessité de prendre sur soi

La hausse observée des conflits de voisinage est la conséquence d'une occupation plus intensive des logements en raison du confinement, du télétravail et de la fermeture des écoles au printemps 2020. Les nuisances liées

au bruit ont mécaniquement augmenté. Point positif : ces conflits ne sont pas systématiquement remontés jusqu'aux organismes, ils ont été souvent résolus par les locataires et leurs amicales sans tensions exacerbées, comme si chacun avait conscience de la fragilité de la situation et de la nécessité de prendre sur soi. L'enquête a également révélé une tendance au repli sur soi assez marquée et, parallèlement, un développement de réseaux d'entraide surtout en faveur des personnes isolées et en particulier âgées.

La tendance au repli doit toutefois être pondérée par le fait que « *depuis le début de la crise, les regroupements dans les espaces collectifs sont fortement déconseillés et certains espaces sont fermés* », tempère Séverine Métay, animatrice du réseau de proximité d'**Habitat du Nord**. Cette situation incitant à l'individualisme a coexisté avec des mobilisations collectives qui perdurent. À preuve, le succès des ateliers bricolage organisés par **Emmaüs Habitat** : « *Nous avons choisi de maintenir nos dispositifs collectifs en les réorganisant et en prenant les mesures barrières appropriées* », indique son chargé du DSU, Richard Comte. « *Cela a permis d'entretenir le lien entre les personnes et d'accompagner de manière plus individualisée les projets des locataires.* »

La crise a aussi mis l'accent sur les limites du tout numérique. Dans certaines situations le téléphone et les contacts physiques (avec gestes barrières) ont permis un échange plus spontané et plus efficace avec les locataires. Après avoir constaté le peu de réponses à son enquête en ligne pour repérer les cas d'isolement, **Nantes Métropole Habitat** a adapté son approche. « *Nous avons reproduit l'enquête par téléphone et le succès a été bien plus net* », rapporte Isabelle Couvez, cheffe de projet Qualité de service et concertation. « *Avec l'aide d'un prestataire nous avons également utilisé une radio locale pour*

faire témoigner les locataires sur leur situation. Le besoin de lien physique est clairement apparu », ajoute-t-elle.

La fracture numérique, bien réelle, est compensée par le développement de démarches qui consistent à « aller vers les locataires » disent les organismes. Elle est aussi compensée par la création de modules de sensibilisation et de formation contre l'illectronisme des habitants et par la fourniture dans certains cas d'équipements numériques.

Phoning et interventions sur place

« À Valophis Habitat, explique sa chargée de développement social urbain, Aurélie Boizard, l'opération de phoning vers les personnes fragiles a été complétée par l'intervention sur place du personnel de proximité. » Hauts-de-Seine Habitat a créé une ligne Solidarité Covid-19 pour écouter les locataires, recueillir leur sollicitation en s'engageant à répondre dans l'heure grâce à la mobilisation de son personnel, y compris administratif et en télétravail. « Notre engagement est très apprécié des amicales de locataires », note Tiphaine Birmingham, directrice générale adjointe. « Nous avons aussi été très attentifs aux personnes âgées dans nos résidences autonomie et remarqué davantage de chutes dues à l'inactivité du confinement, même parmi les résidents plutôt en forme. Un programme de rémuscultation a aussitôt été mis en place. »

Par ailleurs, de nombreuses actions ont été initiées par des associations de locataires pour l'aide alimentaire et administrative, la distribution de repas, la fabrication de masques, la garde d'enfants ou l'aide aux devoirs. Les organismes ont soutenu ces initiatives avec des aides matérielles telles que la fourniture des matières premières pour la confection des masques.

L'impulsion de la Charte nationale

Le rapprochement des organismes Hlm avec les locataires et leurs associations s'est également opéré via la Charte nationale d'engagements de bonnes pratiques en faveur des locataires en situation de fragilité économique. Signée par l'Union sociale pour l'habitat avec les Fédérations qui la composent et les cinq associations nationales de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation, le 4 mai 2020, elle est déclinée dans les organismes. Principalement dédiée à la prévention et au traitement des impayés, elle a contribué à la prise en charge d'autres sujets. Pour Anne Chemier, chargée de mission à

l'AROHLM PACA & Corse, elle a permis de « repérer les plus vulnérables, les personnes isolées et les difficultés générées par la crise grâce au partenariat avec les associations de locataires. La dynamique des conseils de concertation locative avec ces dernières s'en est aussi trouvée relancée. » Finalement, observe Anne Chemier, « la pandémie est devenu un levier de redynamisation des relations entre les organismes et les locataires. »

Les premiers signes d'un renforcement de ces liens émergeaient déjà des observations conduites en 2019 et début 2020 par l'équipe de recherche. « Le renouveau qui se dessinait a été accéléré par la crise », affirme Sabrina Bresson, maître de conférences à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris Val-de-Seine. Se trouve également confirmé le rôle des amicales de locataires qui restent des organes de défense des intérêts des habitants du logement social et un canal privilégié d'échanges avec les organismes. « Leur faible représentativité en termes de votes ne reflète pas leur importance réelle », relève Claire Carriou, maître de conférences à l'Université Paris-Nanterre.

Maintenir les dispositifs sur la durée

Séverine Métay a alerté sur les risques médico-sociaux liés aux mesures sanitaires restrictives et au climat anxiogène provoqué par la peur de la contagion et du chômage. « Pendant le premier confinement nous n'avons rien remarqué de particulier, mais c'est après que des situations psychologiques plus compliquées sont apparues et surtout ces derniers mois. » La prise en charge de ces risques médico-sociaux était déjà assurée par Habitat du Nord dans les quartiers en politique de la ville. Un travail avec une association aux compétences pluridisciplinaires et en partenariat avec les centres communaux d'action sociale (CCAS) donnait de bons résultats sur des cas complexes. Avec la crise, ce dispositif a été étendu à tout le patrimoine.

Avec la reprise de la pandémie en ce début de printemps 2021, Dominique Belargent appelle à la vigilance : « Beaucoup de choses vont se jouer maintenant et il n'est sans doute pas réaliste de lever sans précaution les dispositifs exceptionnels qui ont permis d'amortir les effets de la crise sanitaire. » ● V.R.

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

Tous les acteurs de la recherche

La recherche *Pratiques collaboratives dans l'habitat social* est une première en France. Elle fait suite à un appel à manifestation d'intérêt lancé en 2018 par le laboratoire LAVUE⁽¹⁾, l'USH et la Banque des Territoires. Depuis, dans trois régions, des organismes Hlm et des chercheurs travaillent à mieux comprendre la genèse de ces pratiques, et leurs déterminants (culturels, sociaux, économiques, organisationnels). Les neuf organismes impliqués sont : Habitat du Nord, Lille Métropole Habitat et Clésence dans la région Hauts-de-France ; Côte d'Azur Habitat, Famille & Provence, Logis Familial dans la région PACA-Corse ; Hauts-de-Seine Habitat, Emmaüs Habitat et Valophis Habitat en Île-de-France. Les trois Associations régionales sont associées. Les organismes offrent des terrains à l'équipe de recherche issue de différents laboratoires : le LAVUE (Ensa Paris-Val de Seine et Université Paris Nanterre), le CLERSE (Université de Lille), le LIEU (Université d'Aix-Marseille). La coordination est assurée par Claire Carriou et Sabrina Bresson. Participent également aux séminaires de travail l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts et le Club Habitat social pour la ville. ●

(1) Laboratoire du CNRS, le LAVUE effectue des travaux de recherche dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de la ville.

INTERPHONE AVEC OU SANS FIL



DEMANDE DE DEVIS
AU 01 55 85 84 00

POUR LA **SÉCURITÉ** ET LE **CONFORT**
DE VOS **IMMEUBLES**, **URMET** EST LÀ !

Interphone - clavier codé - caméra - domotique
Choisissez la qualité Urmet.



NOUVEAU

PERSONNALISEZ **VOS BADGES**
ET **TÉLÉCOMMANDES** avec le
numéro d'un service d'urgence
ou votre logo



www.urmet.fr

urmet
FRANCE

Vie des organismes

OPALY, OPH À PÉRIMÈTRES VARIABLES JUSQU'AU 1^{ER} JANVIER 2022

© Opaly



Carine Delahaie, présidente d'Opaly, se réjouit que le nouvel OPH conserve « son identité sociale et son ancrage local ».

Un an après l'arrêté du préfet du Val-de-Marne relatif à la fusion des OPH d'Opaly, de Cachan Habitat et de Kremlin-Bicêtre Habitat, le nouvel organisme, gérant 9 500 logements, s'est doté le 3 mars d'un conseil d'administration qui a élu Carine Delahaie à sa présidence. Adjointe chargée de la santé et du travail de mémoire de la ville d'Arcueil, elle était déjà présidente d'Opaly avant l'élargissement du périmètre, depuis 2014 exactement. Carine Delahaie s'accompagne d'une présidence collégiale, avec Fatah Aggoune, adjoint au maire de Gentilly, Céline Di Mercurio, adjointe au maire de Cachan, et Jean-Luc Laurent, maire du Kremlin-Bicêtre.

Le conseil d'administration a également voté le principe d'un nouvel élargissement du périmètre aux OPH de Villejuif et de Vitry-sur-Seine, sachant que, dans le même temps, la sortie du patrimoine situé au Kremlin-Bicêtre sera étudiée selon le souhait de la Ville. Au final, au 1^{er} janvier 2022, l'OPH devrait gérer plus de 15 000 logements. ● V.L.

LA SIGH SIGNE UN PRÊT À IMPACT SOCIAL DE 6 M€

Le bailleur social SIGH (Société immobilière du Grand Hainaut) et la Caisse d'épargne Hauts-de-France ont signé, le 23 mars, le premier prêt à impact social de la région, au profit de la Fondation Abbé Pierre. D'un montant de 6 M€, il est conclu sur une durée de quinze ans.

Le principe de cette offre de financement, proposée par la Caisse d'épargne à ses clients du secteur du logement social et de la promotion immobilière depuis cet automne (voir AH du 15 octobre 2020), consiste à ce que, pour chaque prêt à impact accordé, le taux d'intérêt du prêt est indexé sur un objectif de performance extra-financier social ou environnemental choisi par le client de la Caisse d'épargne Hauts-de-France. En l'occurrence, l'ESH, qui compte un tiers de seniors parmi les 60 000 locataires de son parc, a choisi la thématique du main-

tien à domicile et la labellisation HS2 pour critère de performance extra-financière. Si elle livre au moins 10 % de logements labellisés HS2 dans le cadre de la livraison de logements neufs (une certaine par an), le taux d'intérêt du prêt sera bonifié et la bonification intégralement reversée à la Fondation Abbé Pierre pour ses actions en faveur du logement des personnes démunies.

Un prêt qui « fait la synthèse de l'engagement de SIGH pour la rénovation de son parc et de sa vocation sociale », se félicite Vianney Pertriaux, directeur financier de l'ESH. ● V.L.

(1) La Caisse d'épargne n'a pas souhaité communiquer son taux de référence.

Le prêt à impact signé par le bailleur social SIGH bénéficiera à la Fondation Abbé Pierre. ☺



© S. Godetroy/FAP

Social

CONTRATS D'INSERTION DANS LE DOMAINE DE LA TRANSFORMATION NUMÉRIQUE



© J.-F. Marin

Lyon Métropole Habitat a engagé un programme de numérisation des 34 000 contrats de location et de leurs annexes (états de lieux, cautions...) couvrant l'ensemble des logements et des stationnements de ses locataires. L'OPH a confié à 10 salariés en contrat d'insertion la première étape de ce travail qui durera deux ans, en partenariat avec plusieurs associations (Icare, Estime, Unis vers l'emploi et Reed).

Les salariés en contrat d'insertion chez Lyon Métropole Habitat : des acteurs indispensables à la transformation numérique de l'organisme.

Les salariés sont répartis par moitié sur deux sites. En poste depuis mi-février, les équipes trient un par un les milliers de documents stockés sur place en appliquant un mode opératoire précis consistant à identifier la nature des documents, avant de déterminer s'il faut les préparer à la numérisation, à l'archivage ou les mettre au rebut. Au total, plus de 100 000 documents sont à trier.

En 2020, dans le cadre de son engagement en faveur de l'insertion professionnelle, Lyon Métropole Habitat a confié 107 000 heures de travail à des associations d'insertion par l'activité économique, soit l'équivalent de 71 emplois à temps plein. ● V.L.

RSE

Erilia, 1^{ère} ESH à adopter le statut de société à mission



🕒 La raison d'être d'Erilia s'accompagne d'un manifeste, qui proclame avec simplicité aux parties prenantes ses 9 engagements, ses convictions, ses missions. © Erilia

Le conseil d'administration d'Erilia a modifié le 31 mars les statuts de cette ESH sexagénaire pour y inscrire sa raison d'être et adopter la qualité de société à mission comme le permet la loi Pacte.

Erilia, ce sont près de 900 collaborateurs, 62 000 logements, un réseau de 18 agences et neuf antennes en France; c'est un acteur majeur du pôle immobilier social des Caisses d'épargne – groupe Habitat en Région; et c'est, depuis le 31 mars, la première SA d'Hlm à avoir adopté le statut de société à mission. Une démarche qui constitue « *une boussole dans toutes les prises de décision* », se réjouit Joël Chassard, président d'Erilia et président du directoire de la Caisse d'épargne CEPAC.

« *Nous voulons rendre le logement accessible à tous pour changer la vie et contribuer à l'attractivité des territoires* », résume la raison d'être dévoilée deux semaines auparavant, avec une nouvelle signature de marque (« *Nos logements ont de l'impact* ») et un manifeste proclamant ses engagements, ses convictions, ses missions et son triple impact (social, territorial et environnemental). Point de barbarismes empruntés au dictionnaire de la RSE, le manifeste se veut une profession de foi accessible à toutes les parties prenantes: collaborateurs, locataires, demandeurs de logements sociaux, élus, fournisseurs, partenaires associatifs...

Un manifeste accessible à tous

L'idée est qu'elles prennent conscience de l'impact d'Erilia dans leur vie, leur activité ou leur mandat, à travers neuf affirmations *a priori* toutes simples mais en réalité chargées de valeurs et de passions. Le premier engagement affirme ainsi « *nous pensons le logement social autrement* » pour expliquer que « *notre métier ne se résume pas à loger des personnes. Pour nous, le logement a un impact réel sur la vie et*

La loi Pacte du 22 mai 2019 introduit la qualité de société à mission permettant à une entreprise de déclarer sa raison d'être à travers plusieurs objectifs de nature extra-financière (sociaux, environnementaux...) qui sont mentionnés dans ses statuts. Un comité de mission s'assure du respect des engagements et un organisme tiers indépendant (OTI) vérifie leur exécution. ●

contribue à l'attractivité des territoires. Nous avons conscience que le logement est un point de départ: sans lui, pas de travail, pas d'insertion, pas de vie sociale... ». Autres affirmations: « L'humain avant tout »; « On ne transige pas avec la qualité »; « Nous sommes là pour longtemps »; « Erilia, c'est une famille »...

La réflexion sur la raison d'être d'Erilia a été initiée en mars 2020, parallèlement à la démarche "Pour être utiles ensemble" menée par l'USH. Elle a mobilisé durant près d'une année collaborateurs, conseil d'administration et parties prenantes, en s'appuyant sur le mouvement enclenché par le plan stratégique #CONVERGENCES24 lancé fin 2019. Plus de 650 personnes ont participé à la démarche au travers d'interviews, ateliers, plateforme digitale, votes...

Des objectifs statutaires et opérationnels

Cette raison d'être, qui expose sans en avoir l'air la performance économique et extra-financière de l'ESH, se traduit dans les objectifs statutaires de la société à mission (voir encadré).

Prochaine étape, Erilia définira les objectifs opérationnels et les indicateurs qui seront suivis par un comité de mission composé majoritairement d'experts externes à l'ESH et par un OTI (organisme tiers indépendant) qui vérifiera l'exécution et l'atteinte des objectifs et dont l'avis pourra conduire au retrait de la qualité de société à mission en cas de non-respect des engagements. La composition du comité de mission et la désignation de l'OTI seront votées au conseil d'administration d'octobre 2021. ● **V.L.**

Les objectifs statutaires

1. Pour les futurs clients, locataires et accédants: rendre le logement accessible à tous, accompagner les clients par des services de proximité intégrés et permettre un parcours résidentiel épanoui.
 2. Pour les territoires et leurs communautés: apporter des solutions d'habiter adaptées à la réalité économique et sociale et aux spécificités locales et assurer une gestion pérenne des lieux de vie.
 3. Pour les collaborateurs: valoriser les expertises métiers, développer l'autonomie et l'engagement au service de notre mission d'utilité sociale.
 4. Pour les fournisseurs: être impliqués dans le développement de l'économie locale et valoriser les démarches d'achats responsables au bénéfice d'une économie durable.
- Et pour l'ensemble des parties prenantes, Erilia se donne pour objectif de (5.) s'engager dans la durée, « *prendre soin* » des parties prenantes et les accompagner dans leur développement, ainsi que (6.) de « *promouvoir un comportement éthique et éco-responsable dans l'action quotidienne* ». ●

En bref

Titres participatifs. Via ses directions régionales, la Banque des Territoires a souscrit le 17 mars pour 2 M€ de titres participatifs émis par le bailleur Habitayls, l'OPH du Lot et Garonne ; le 19 mars pour 14 M€ de titres participatifs auprès de l'Opac de l'Oise et 10 M€ auprès de Oise Habitat et le 25 mars pour 4 M€ émis par Territoire Habitat, l'OPH du Territoire de Belfort.

Un OPH chez Procvivis. L'OPH Aveyron Habitat a rejoint le 30 mars Procvivis Logement Social (PLS) jusque-là composé de sept Sacicap. Occasion pour le groupe de rappeler qu'il « *accueille tous les organismes Hlm qui le souhaitent dans le respect de leur identité, de leur histoire et de leur fonctionnement* » et qu'il « *n'est pas dans une logique de prédation mais d'animation d'un collectif fondé sur des valeurs communes* ». PLS représente désormais 45 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 venant de l'OPH.

Grand Paris Habitat. CDC Habitat a annoncé le 30 mars que son GIE Grand Paris Habitat comptait cinq nouveaux bailleurs sociaux d'Île-de-France parmi ses adhérents : Pays de Meaux Habitat, Les Résidences Yvelines Essonne, l'OPH de Villemomble, l'OPH d'Aubervilliers et Maisons-Alfort Habitat. Il représente un patrimoine d'environ 350 000 logements.

Pacte d'actionnaires. Un pacte d'actionnaire signé le 26 mars rapproche l'ESH Logidia, dont l'actionnaire de référence est le Medef de l'Ain, et Halpades, ESH implantée dans le département voisin de la Haute-Savoie, filiale de l'association Odes Habitat dont les membres sont aussi des dirigeants d'entreprises locales. Halpades devient l'actionnaire de référence de Logidia. Ce regroupement représente 21 000 logements aidés, une capacité annuelle d'investissement dans l'économie locale de plus de 125 M€, avec une production annuelle de plus de 500 logements neufs. ●

Bail réel solidaire

LE GROUPE GAMBETTA INITIE LA BANQUE POSTALE AU BRS



© DK

Norbert Fanchon, président du groupe Gambetta, a signé le 10 mars avec Philippe Heim, président de La Banque Postale, et Jean-Marc Vilon, directeur général de Crédit Logement, un partenariat pour le financement en BRS de 78 logements sociaux à Cannes-La Bocca (06) et à La Croix-Valmer (83). Le groupe Gambetta intervient en tant qu'acquéreur du terrain (via la Foncière coopérative de la région PACA, OFS dont il est membre), promoteur et commercialisateur. Crédit Logement sera caution du crédit immo-

bilier réalisé auprès des particuliers accédants.

Quant à la Banque Postale, « *nous accompagnons toute la chaîne de valeurs* », souligne Matthieu de Crevoisier, son responsable Habitat social et Économie mixte. En début de chaîne, lors de l'achat du terrain à une collectivité locale, la Banque Postale propose à l'OFS un préfinancement de court terme, pour être réactif en attendant le versement du prêt Gaïa de la Caisse des Dépôts. Elle prête ensuite à l'opérateur Hlm pour assurer le portage financier durant trois ans entre

Le groupe Gambetta livrera La Villa Nova, à Cannes, à la fin de l'année 2022.

le début du chantier et la commercialisation du programme. Les futurs acquéreurs sont accompagnés dans le montage de leur dossier par des conseillers de la Banque Postale, répartis dans les 33 « *maisons de l'habitat* » situées partout sur le territoire national

Le partenariat permettra à Gambetta de financer en BRS l'acquisition de deux terrains. Il construira à Cannes-La Bocca la résidence Villa Nova, composée de 36 logements. Il réalisera à La Croix-Valmer l'ensemble Cap Novéa, composé de 42 logements, d'une salle communale et d'un local d'activité. Tous deux seront livrés fin 2022.

La Banque Postale annonce qu'à l'issue de ce premier projet, elle étendra « *dans les mois à venir* » le dispositif à d'autres opérateurs Hlm, dont Toit et Joie, filiale du groupe La Poste, dès 2021. Elle compte ainsi financer près de 200 logements à l'accession sociale par an d'ici 2024. ● **VL**.

Solidarité

RÉCOMPENSER L'INNOVATION PARTICIPATIVE

Cinq projets ont été retenus par le jury de **Caen la mer Habitat (CLMH)** dans le cadre de son 3^e appel à projets « *Hab'ility Go!* », sur le thème « *Êre solidaire – Services, soins des autres... Innovons au quotidien* ». Par cette démarche d'innovation participative, l'OPH accorde une aide financière globale de 5 250 € à des projets dédiés à l'amélioration du cadre de vie des habitants, organisés par des collectifs d'habitants, des associations dans un quartier ou une résidence de son parc dans le courant de l'année.

Le projet de création d'une bibliothèque de rue avec achat de livres pour le public adolescent, présenté par ADT Quart-Monde, a reçu le Prix coup de cœur du jury. Les autres projets ont tous été récompensés :

- Horizon Jeunesse, Couleurs d'Habitants et Guérinière en Fleurs : création de deux à trois cabanes à livres.

- La Centrifugeur : ateliers ou activités vecteurs de rencontres et de solidarité.

- La Cravate Solidaire : accompagnement de jeunes en recherche d'emploi.

- Vélisol : développement d'ateliers de réparation de vélos et de sorties vélo. ● **D.V.**

**La table des matières
du premier semestre 2021
paraîtra en juillet.**

Jeunes

UN FOYER POUR LANCER LES JEUNES DANS LA VIE ACTIVE

Un premier foyer pour jeunes actifs a été inauguré le 11 février à Meudon, sous l'impulsion de **Seine Ouest Habitat & Patrimoine**. Destinée à des jeunes en début de parcours professionnel, la résidence Les Deux Arches dispose de 50 studios meublés et d'espaces communs favorisant

les échanges entre résidents : laverie, cuisine collective à chaque étage, salle de détente, local d'activités bientôt investi par un jeune pâtissier, boulanger et chocolatier...

Ouvert sous conditions de ressources à des jeunes âgés de 16 à 25 ans titulaires d'un contrat d'apprentissage, ce type

d'habitat inclusif leur offre leurs premiers pas vers l'indépendance, avec un cadre sécurisant, pour un loyer raisonnable de 400 euros par mois.

La structure est gérée par l'association Les Jeunes de la Plaine, qui propose des contrats de location d'une durée allant de quelques mois à deux ans. L'association partenaire assure également une présence continue sur site, avec des activités culturelles et sportives en soirée, et accompagne les jeunes dans leurs démarches d'insertion professionnelle ou d'un autre ordre (santé, juridique...) ainsi que dans leur recherche d'un futur logement dans le parc privé à l'issue de leur contrat de location. ● D.V.

☞ Chaque studio de la résidence Les Deux Arches est équipé d'une douche, une cuisine collective étant installée à chaque étage.



© N. Fagot/Studio9

Énergie

DES LOGEMENTS CONNECTÉS

Domofrance renouvelle son partenariat avec l'opérateur Voltalis, spécialiste de la gestion de la consommation d'énergie, afin d'équiper d'un boîtier connecté 1 000 logements chauffés à l'électricité de son parc, dans le but de réaliser jusqu'à 15 % d'économies d'énergie. Installé gratuitement, cet équipement pilote la consommation des appareils raccordés (radiateurs, chauffe-eau...). Une application accessible sur PC, smartphone et tablette permet aux adhérents de programmer le chauffage pièce par pièce et de suivre leur consommation.

La première collaboration, conduite sur 600 logements, avait conduit à une économie totale cumulée de plus de 1,2 GWh.

D'autres bailleurs sociaux sont engagés dans cette voie, à l'instar des **Résidences Yvelines**



Essonne, qui viennent de livrer leur 700^e logement connecté au chauffage, éclairage, ouvertures ou encore à certains équipements ménagers. Selon les niveaux d'utilisation, l'occupant bénéficie soit d'un bouton entrée/sortie pour piloter le chauffage, soit d'une application sur smartphone qui s'emploie comme une télécommande ou d'une connexion Internet pour recevoir des alertes en cas de fuite ou de fumée dans le logement. L'ESH compte équiper ou livrer 1500 à 2500 nouveaux logements connectés tous les ans. ● D.V.

☞ Installé dans les logements chauffés au tout-électrique de Domofrance, le boîtier connecté génère jusqu'à 15 % de consommation en moins.

© Shutterstock LStockStudio

Nominations

La Maison Familiale de Provence

© groupe Valophis



Stéphane Dambrine est le nouveau président de la coopérative La Maison Familiale de Provence. Directeur général de Paris Habitat entre 2012 et 2016, cet ingénieur des Ponts et Chaussées a passé l'essentiel de sa carrière au sein d'organismes de logement social. Il a notamment présidé le groupe Valophis, dont la coopérative est une filiale, entre 1999 et 2012.

Le conseil d'administration a également confirmé **Christian Abbes** dans ses fonctions de directeur général, poste qu'il occupe depuis une dizaine d'années. Il est par ailleurs président de l'OFS Solidaire Coop



© groupe Valophis

Foncière Méditerranée, dédiée au portage foncier d'opérations en BRS dans le Sud-Est.

GrandLyon Habitat

© K.Buy



Jean-Noël Freixinos est directeur général de GrandLyon Habitat depuis le 22 mars. Il était précédemment directeur général de l'Office Hlm Habitat 44, qu'il avait rejoint en 2013. Il est l'un des fondateurs d'Atlantique Accession solidaire, l'OFS créé en 2019 qui rassemble 14 acteurs de l'immobilier social et les trois grandes collectivités de Loire-Atlantique. Il avait été élu en 2016 vice-président de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire. ●

En bref

Agence. Déjà présent dans les régions Pays de la Loire, Centre, PACA, Auvergne-Rhône-Alpes, Île-de-France et Occitanie, le groupe Gambetta a ouvert en janvier une agence à La Rochelle pour accélérer son déploiement en Charente-Maritime et conforter sa présence dans les territoires. ●

Alors que les épisodes caniculaires se multiplient, le confort d'été devient l'une des problématiques-clés pour maintenir la qualité de vie dans les logements et les bâtiments. Le Risque d'inconfort thermique d'été (RITE) est une réalité que les maîtres d'ouvrage doivent dès à présent intégrer lors de la rénovation et de la construction de leur patrimoine, avec la future RE 2020 en perspective. L'USH a lancé un plan d'actions pour identifier les leviers d'amélioration du confort d'été aujourd'hui en se projetant sur le climat de demain. Elle a notamment créé un outil d'aide à la décision, le "RITE maître d'ouvrage", avec l'appui du Cerema. Rencontre avec deux experts du sujet : Nicolas Cailleau de l'USH et Nicolas Cabassud du Cerema.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

LE CONFORT D'ÉTÉ, UN DÉFI À ANTICIPER DÈS AUJOURD'HUI

« Traiter l'existant est complexe »

© USH



Nicolas Cailleau, responsable du département Énergie et Environnement à la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales de l'USH.

Actualités Habitat : En quoi la prise en compte du confort d'été dans les logements est-elle un enjeu pour les organismes Hlm ?

Nicolas Cailleau : Répondre aux enjeux climatiques des prochaines années ne se limite pas à diminuer les consommations énergétiques des logements sociaux ou à réduire l'empreinte carbone du parc social. Le climat évolue et induit des vagues de chaleur de plus en plus importantes et de plus en plus fréquentes. Les organismes Hlm doivent donc intégrer la dimension "inconfort d'été". La réflexion pour la construction neuve semble *a priori* plus aisée à appréhender puisque le sujet du confort d'été est de plus en plus identifié comme une problématique à prévenir et que les maîtres d'ouvrages ont plus de latitude pour les bâtiments neufs. Traiter l'existant est plus complexe car la réalité du patrimoine Hlm est l'héritage des choix techniques faits ces dernières décennies et les possibilités d'évolution qui s'offrent à eux sont plus limitées. Les organismes Hlm doivent donc interroger la capacité des constructions neuves et du stock Hlm existant à traiter ce sujet. La question au cœur des débats actuels est de savoir comment mener les opérations ambitieuses pour répondre aux enjeux climatiques, y intégrer une analyse de la bonne adéquation des logements aux besoins actuels et futurs en matière de confort d'été, et construire un programme de travaux qui assurera un

niveau de confort estival acceptable dans les logements.

Avec quels partenaires l'USH a-t-elle conçu l'outil "RITE maître d'ouvrage" et pour quelle ambition ?

L'USH a sollicité les compétences du Cerema pour construire cet outil d'aide à la décision, cofinancé par la Banque des Territoires, qui permet d'appréhender le confort d'été dans les bâtiments existants car cet organisme a également élaboré le nouvel indicateur "confort d'été" utilisé dans la future réglementation environnementale RE 2020 (lire ci-contre). Cet indicateur DH (Degrés-Heures) caractérise le nombre d'heures d'inconfort estival ressenti dans un logement. Il semblait important d'utiliser les mêmes repères, même si la méthode de calcul de l'outil RITE (pour : Risque d'inconfort thermique d'été) diffère de la méthode du calcul réglementaire. Notre outil se base sur des simulations thermiques dynamiques pour disposer de résultats plus proches de la réalité ressentie, contrairement aux calculs conventionnels utilisés dans la réglementation qui restent théoriques.

Comment fonctionne cet outil et que permet-il précisément d'évaluer ?

C'est un outil simple et ergonomique, accessible à des non-spécialistes de la thermique d'été, qui permet d'évaluer le niveau de confort ther-



☉ Résidence Espeli à Six-Fours-les-Plages réalisée avec brise-soleil et bois en façade blanche, suivant les principes d'une conception bioclimatique. (MO : Logirem/Cogedim, arch. : Empreinte Architectes). Une des 9 opérations lauréates du Palmarès régional de l'habitat de Provence-Alpes-Côte d'Azur de 2019.

mique d'un logement collectif en saison chaude, neuf ou réhabilité, en France métropolitaine. Le risque d'inconfort thermique est particulièrement complexe à maîtriser. Il est fortement dépendant de la situation dans laquelle se situe le bâtiment (climat, exposition solaire, exposition au bruit, exposition à l'effraction, occupation, etc.), mais aussi des caractéristiques techniques et thermiques et de la nature des travaux. S'ajoutent à ces considérations techniques, les éléments comportementaux dans la pratique de gestion des occultations et de l'ouverture des fenêtres des occupants qui conditionnent fortement le niveau de confort obtenu. Les nombreuses simulations thermiques dynamiques réalisées par le Cerema ont permis de construire un outil avec une approche simplifiée accessible aux maîtres d'ouvrage.

L'outil "RITE maître d'ouvrage" apporte une évaluation comparative de solutions techniques en phase amont d'un projet de construction ou de réhabilitation. Il apporte l'aide à la décision nécessaire au maître d'ouvrage avec une approche par zone thermique interne à un logement, en dissociant les zones jour et les zones nuit, la prise en compte du comportement des occupants pour une évaluation réaliste du confort d'été et une vision prospective à horizon 2050 et 2080 permettant d'évaluer concrètement l'effet du changement climatique sur le confort thermique d'un été courant dans le futur. ●

(1) Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

Le plan d'actions de l'USH

Une meilleure prise en compte du confort d'été dans les logements est un enjeu majeur pour les organismes Hlm, qui vont devoir adapter la rénovation, la conception, l'orientation, les volumes et les matériaux qui composent les bâtiments pour limiter les impacts des vagues de chaleur actuelles et futures et maintenir un confort de vie dans le parc existant en faisant les bons choix.

Les bâtiments neufs, quant à eux, devront répondre aux exigences de la RE 2020, dont l'un des objectifs est de mieux faire face aux épisodes de canicule. La future réglementation environnementale propose un nouvel indicateur, calculé lors de la conception du bâtiment, exprimé en degré heure (DH), avec un double seuil de risque : un seuil haut maximal de 1 250 DH qu'il sera interdit de dépasser, ce qui correspondrait à une période de 25 jours durant laquelle le logement serait continuellement à 30°C le jour et 28°C la nuit, et un seuil bas de 350 DH, en dessous duquel le confort d'été est assuré. Entre ces deux seuils, des leviers doivent être trouvés pour améliorer le confort d'été.

Dans ce contexte, l'USH continue à outiller les organismes Hlm pour identifier les leviers d'amélioration du confort d'été aujourd'hui, en se projetant sur le climat de 2050 et 2080, et en identifiant, évaluant et testant des solutions pour la construction neuve et l'existant, à l'échelle du logement, du bâtiment et de la résidence ou de l'îlot. Elle met à leur disposition l'outil appelé (Risque d'inconfort thermique d'été) et décline son plan d'actions en quatre points :

- 1) Présenter l'outil RITE dans chaque Association régionale Hlm afin que les organismes Hlm s'en emparent et l'utilisent pour leurs projets de réhabilitation ou de construction neuve. Ces réunions permettront aussi d'identifier les difficultés rencontrées sur le sujet, les solutions existantes, les opérations exemplaires, le coût de l'inconfort et des travaux pour le confort d'été et contribueront à alimenter l'état de l'art sur le sujet.
- 2) Dans le cadre d'une étude, élaborer un panorama à 360° des solutions techniques possibles avec les conditions météorologiques de 2050 et de 2080, en prenant en compte également les aspects coûts et environnement (carbone, biodiversité...) et en mobilisant les acteurs pour faire émerger des solutions nouvelles, dès la phase de conception d'une opération.
- 3) Tester les leviers d'amélioration du confort d'été en logement collectif avec des organismes Hlm volontaires et leurs partenaires, via un chantier concerté, sur plusieurs territoires. Les gains seront évalués. Les indicateurs de la RE 2020 seront suivis et testés, dans le neuf et en anticipation dans l'existant.
- 4) Assurer un suivi de la mise en œuvre de la RE 2020 afin de "recetter" les nouveaux indicateurs, et mettre en place un observatoire de façon prospective pour anticiper ces indicateurs dans l'existant, sur la notion de confort d'été, voire proposer des évolutions réglementaires. ● →

« Intégrer la réflexion dès la conception »

Actualités Habitat : Quels sont le rôle et l'expertise de Cerema sur le confort d'été ?

Nicolas Cabassud : Nous réalisons des études prospectives sur le comportement des bâtiments, en termes de confort d'été, face au réchauffement climatique et sommes en appui des politiques publiques sur plusieurs sujets : nous assurons le suivi du programme de recherche PREBAT (instrumentation et analyse sociologique de plusieurs centaines de bâtiments), l'élaboration de la réglementation thermique aération acoustique (RTAA) dans les DOM qui vise à garantir un confort minimal en climat chaud, l'analyse de l'impact du réchauffement climatique sur les bâtiments tertiaires et à usage d'habitation conformes à la RT 2012 avec des projections à 2050 et 2080. Le Cerema a également piloté le groupe d'expertise qui a préfiguré l'introduction du nouvel indicateur du confort d'été dans la RE 2020.

Quelles sont les grandes évolutions attendues du climat à l'horizon 2050 ?

En une phrase, sans présenter de courbes, je dirais : des épisodes caniculaires plus chauds et plus longs !

Toutes les régions sont-elles concernées ?

Oui, mais certaines sont plus sensibles que d'autres. Sans surprise, le pourtour méditerranéen sera particulièrement impacté. Globalement, les bâtiments du Sud de la France et de la région Rhône-Alpes construits avec les

normes d'aujourd'hui seront beaucoup plus inconfortables en été qu'auparavant. L'impact sera plus modéré pour les régions du Nord-Ouest sous influence océanique.

Comment rénover et construire différemment selon vous pour assurer un confort thermique d'été ?

En intégrant une réflexion sur le confort d'été dès la conception. Il est nécessaire de lutter efficacement contre les apports solaires directs des baies vitrées et de favoriser la ventilation naturelle. Par exemple, l'installation de protections solaires mobiles avec des persiennes permet de protéger parfaitement l'habitation des apports solaires en position fermée, tout en laissant entrer la lumière naturelle. La nuit, ces protections permettent également de protéger l'habitation contre l'effraction. Des éléments de protection solaire rapportés à la façade sont également bénéfiques, leur position fixe permet en toute circonstance de fournir une protection minimale des rayonnements du soleil (l'élément fixe rapporté à la façade s'affranchit des aléas de la gestion de l'occupant). L'isolation, mise en œuvre pour garder la chaleur l'hiver, permet aussi de protéger l'habitat contre la chaleur extérieure l'été. Une bonne isolation des combles ou des rampants permet de conserver les volumes des derniers étages frais. De même, une isolation des murs par l'extérieur permettra de réduire l'onde de chaleur des murs et de profiter de leur inertie l'été. On peut aussi privilégier des couleurs de façade claires qui réfléchissent mieux les rayons du soleil.



Nicolas Cabassud, expert du bâtiment et du confort d'été au Cerema.

Au-delà de la conception, les brasseurs d'air permettent de faire baisser la température ressentie de 2 à 3°C et la végétalisation des murs extérieurs et balcons de profiter de la fraîcheur des plantes.

Quel rôle jouent les habitants du logement ?

Le mode de vie des occupants est un paramètre clé pour maintenir un logement confortable en été. Les règles de bon sens s'appliquent : fermer les protections extérieures la journée pour se protéger des apports solaires directs et ouvrir au maximum toutes les baies vitrées du logement la nuit pour évacuer la chaleur emmagasinée la journée par ventilation naturelle.

Vous avez développé pour l'USH un outil de simulation du confort thermique d'été dans un logement (lire page 20). Quelles sont les grandes problématiques à prendre en compte ?

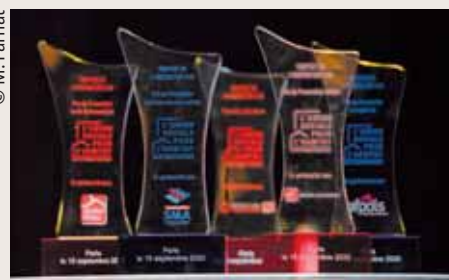
Il y en a deux : les protections solaires et leur gestion, ainsi que le rafraîchissement naturel par l'ouverture des fenêtres et leur gestion. ●

Prix

Lancement des 5^e Trophées de l'innovation Hlm

L'USH lance la 5^e édition des Trophées de l'Innovation Hlm, avec le soutien de ses partenaires, la Banque des Territoires, la Caisse d'Épargne, Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, la fondation Excellence SMA, EDF et l'Apols. Cinq catégories sont proposées : l'innovation rénovation bas-carbone, l'innovation sociale, l'innovation durable et circulaire, l'innovation technique et de procédés constructifs et l'innovation managériale. Chaque organisme Hlm peut candidater une seule fois dans l'une des cinq catégories, en déposant en ligne une fiche projet sur le site de l'USH, via la rubrique Événements, jusqu'au

© M. Farhat



28 mai. Le comité de sélection se réunira pendant la Semaine de l'Innovation Hlm (12 au 20 juin 2021) et retiendra 10 finalistes qui

soutiendront leurs projets en 180 secondes, le 30 septembre, en plénière du congrès Hlm de Bordeaux. Les congressistes voteront pour leurs projets préférés. Les prix seront remis par la présidente de l'USH et les partenaires des Trophées. Comme tous les ans, *Actualités Habitat* publiera un hors-série d'automne dans lequel seront présentés tous les projets candidats.

À noter que les projets sur le thème du vieillissement seront exclusivement étudiés dans le cadre du concours "Hlm, partenaires des âgés" dont la 5^e édition sera lancée prochainement. ●

CONSTRUCTION DURABLE

Le Haut-Bois prend son envol

Un an après le début des travaux, le chantier du Haut-Bois, à Grenoble, prend tournure. Situé dans le Quartier Flaubert, ce programme passif de 56 logements sera l'un des tout premiers construits intégralement en bois et matériaux biosourcés en zone sismique de niveau 4, avec un niveau de performance bien supérieur à celui attendu par la future RE 2020. Une prouesse qui fait la fierté d'Actis, premier bailleur social de la Métropole grenobloise.



© USH



© USH

56 logements sont répartis dans deux bâtiments, réunis par une cage d'escalier centrale ouverte sur l'extérieur, pour favoriser les échanges et profiter de la vue sur les montagnes.

Le Haut-Bois⁽¹⁾ n'aura pas volé son nom. Pour ces deux bâtiments en cours de construction par Actis, en R+5 et R+8 (28 m de haut), quelque 1 500 m³ de bois sont utilisés pour réaliser l'ossature, la

charpente, les murs et planchers en panneaux de lamellés croisés / collés (CLT), dont 700 m³ pour l'enveloppe en sapin, une essence reconnue pour ses qualités structurales en cas de tremblement de terre. L'ossature bois présente d'autres atouts : la finesse des parois, 12 fois plus isolantes que celles en béton, permet d'associer des isolants plus épais en matériaux biosourcés et confère aux bâtiments une excellente performance, qui rend inutile l'installation d'émetteurs de chaleur dans les logements. Le Haut-Bois stockera par ailleurs l'équivalent de 1 500 tonnes de CO₂, avec un impact carbone réduit sur l'ensemble de son cycle de vie. Une ventilation double flux collective couvrira les besoins résiduels de chauffage et rafraîchira les logements en été. Les parois en lamellé croisé-collé ralentiront la pénétration de chaleur extérieure.

Un étage est réalisé en une semaine seulement, du fait des procédés de construction bois employés. Les futurs occupants n'en verront rien, car le bois sera recouvert par des finitions en plâtre.

À terme, les deux bâtiments seront recouverts d'une toiture et d'un bardage en zinc clair qui protégeront le bois, et dont la couleur se patinera avec le temps. Le projet répondra également à la construction bioclimatique, avec une double exposition des logements, pour un meilleur confort des occupants. Ces bâtiments vertueux devraient obtenir les certifications Bâtiment Passiv'Haus, E+C- (niveau E3+ C2-) et BEE+ et contribuer au développement d'une filière bois locale, avec l'appui du réseau Fibois Auvergne-Rhône-Alpes.

Autre prouesse, ce programme en avance sur son temps est pour partie préfabriqué en atelier. La structure bois, l'isolant, le revêtement zinc, les menuiseries et les garde-corps arrivent "prêts à poser" sur le chantier, avec une qualité de finition supérieure et une réduction de moitié du volume horaire sur site. L'enveloppe construite hors-site est déjà posée sur l'un des deux bâtiments, la préfabrication est en cours en usine pour le second et sera prochainement amenée sur le chantier. La livraison du Haut-Bois est prévue en janvier 2022. ● D.V.

Un surcoût d'environ 25 %

Estimé à près de 11 M€ TTC, soit 1 750 € au m²/SHAB, la construction du Haut-Bois coûte environ 25 % plus cher qu'un bâtiment traditionnel. Le surcoût est financé via un budget recherche et développement. « Les investissements initiaux importants traduisent la volonté de concevoir un modèle économique pérenne et de contribuer au développement d'une filière qui permettra de reproduire ce type d'opérations dans le temps », précise Stéphane Duport-Rosand, directeur général d'Actis. Le projet est financé par des prêts de la Banque des Territoires (4,5 M€) et d'Action Logement (1,17 M€), les fonds propres d'Actis (1,8 M€), ainsi que des subventions de : Grenoble Alpes Métropole (1,05 M€), l'Anru (609 000 €), la Région (500 000 €), la Ville (415 000 €), EcoCité - Programme des investissements d'avenir (309 000 €), le Département (200 000 €), Action Logement (200 000 €) et l'État (158 000 €). ●

RT 2012 - 50 %

Ces choix énergétiques et environnementaux positionnent ces deux bâtiments passifs, construits en BIM, très en avance sur la RE 2020, avec une performance prévue à un niveau RT 2012 - 50 %, alors que la future réglementation, en vigueur à partir de 2022, place l'exigence à un niveau RT 2012 - 30 %. Le niveau de charges énergétiques ne devrait pas dépasser 20 € par mois pour les occupants, d'autant que la récupération de chaleur sur les eaux grises permettra de produire 30 % des besoins en eau chaude.

(1) Voir AH n°1118.

PROJETS



#1

© D&A



#2

© Agence d'architecture Debrock



#3

© P. Cheysson



#4

© Vistolab



#5

© STAY



#6

© Norevie



#7

© Blot-Olivier Architecture

#1/ Toulouse (31). Au cœur de l'écoquartier Guillaumet, une résidence de 80 logements fera la part belle à l'habitat inclusif avec trois ensembles répartis entre : une résidence intergénérationnelle de 38 logements (du T2 au T5) gérés pas Patrimoine selon la démarche "Les CoHabitants"⁽¹⁾, comprenant 14 logements familiaux et 24 logements dédiés aux seniors, dont un T5 selon le concept de colocation Co'Coon; 10 logements destinés à des adultes en situation de handicap, pensés en coopération avec l'association l'Esperluette et gérés par Habitat & Humanisme; 32 logements axés sur l'insertion, dont 16 T1 en pension de famille et 16 (du T2 au T4) en résidence sociale. Arch. : D&A. ● **Patrimoine SA Languedocienne**
(1) Lire AH du 15 février 2021, p. 29

#2/ La Gorgue (59). La performance énergétique et environnementale sera au rendez-vous des 30 logements locatifs sociaux, dont la livraison est prévue en janvier 2022. Labellisés E+C-, ils offriront des conditions de confort optimales aux locataires, avec une construction en matériaux biosourcés (ossature bois) et l'installation de panneaux

photovoltaïques pour couvrir les besoins énergétiques. Construits sur quatre niveaux (R+3) pour un budget de 4,59 M€, les logements disposeront d'une place de parking et d'espaces verts en commun. Arch. : Debrock agence d'architecture. ● **Vilogia Logifrim**

#3/ Vétraz-Monthoux (74). Dans la zone tendue du Grand Genève, le programme "Les Ecrans" comptera 44 logements dont 30 à la vente en BRS grâce au montage réalisé avec l'OFS la Foncière 74 : 25 appartements du T2 au T5 et cinq villas T4 ou T5. La commercialisation a débuté le 16 mars pour une livraison prévue en 2023. Les prix vont de 135 500 € pour un T2 (garage compris) à 294 500 € pour une villa (avec garage double + parking extérieur). Arch. : Philippe Cheysson. ● **SA MONT-BLANC**

#4/ Versailles (78). Le programme mixte "Les Bosquets de Versailles" sera composé de 55 logements haut de gamme, dont 17 logements locatifs sociaux situés dans le bâtiment de façade donnant sur l'emblématique avenue de Paris. Dans ce même bâtiment (mais pas à la même entrée), il y aura également 16 lo-

gements en accession. Les autres logements (18 appartements dans trois immeubles en R+2+combles et 4 maisons individuelles), seront en accession libre. 75 arbres et arbrisseaux seront plantés en cœur d'îlot, dans des jardins réservés aux résidents. Livraison au 1^{er} trimestre 2024. Arch. : Contexte Architecture et Urbanisme. ● **Nacarat (groupe Tisserin)**

#5/ Laon (02). Situé sur une friche de l'Inra, le futur foyer des jeunes travailleurs est réalisé en partenariat avec l'association Accueil & Promotion qui souhaite renforcer et moderniser son actuelle structure d'accueil. Il comprendra 50 logements (T1 et T1 bis), un logement de gardien et une salle d'animation. Le bâtiment accueillera également 140 m² de bureaux dévolus aux équipes du SIAO. D'autres projets sont programmés sur ce site en reconversion urbaine : 25 logements-foyers (T1 bis) pour des adultes en situation de fragilité, toujours avec Accueil & Promotion; 35 logements, dont 11 individuels dédiés aux seniors et 24 en semi-collectifs; 350 m² de locaux d'activité. Arch. : OMADA. ● **Opal 02**

#6/ Râches (59). Un programme de 20 logements du T2 au T4 se construit dans le centre de ce village de l'agglomération de Douai, dont 14 semi-collectifs et 6 individuels équipés de panneaux solaires. 14 logements sont financés en PLUS et 6 en PLAI. Ils bénéficieront de la certification Cerqual NF Habitat HQE ainsi que de la norme RT 2012 - 20%. Le budget de l'opération est de 2,5 M€ HT. Livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2022. ● **Norevie**

#7/ Saint-Martin-d'Abbat (45). Une résidence composée de 20 logements locatifs sociaux (dont sept adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap) et un local commercial destiné à un professionnel de santé sera livrée en mai 2022 dans le cadre de l'aménagement du centre-bourg de cette commune de moins de 2 000 habitants. Le bâti prendra la forme d'un immeuble R+1 et de huit maisons individuelles, avec toiture en ardoise ou effet zinc, enduit ton pierre, bardage bois et clin, parement brique. Il sera certifié NF Habitat (RT 2012 - 20% pour les collectifs; RT 2012 - 10% pour les individuels). Les loyers hors charges iront de 250 à 508 €. Arch. : Blot Olivier Architecture. ● **LogemLoiret**

Reconversion

NOUVELLE VIE POUR UNE ANCIENNE RÉSIDENCE DE VACANCES

Sur les hauteurs de Bandol (83), l'ancienne résidence hôtelière Le Bosquet est en cours de transformation en 86 logements par Unicil. L'ESH a remporté fin 2020 un appel à projets de l'Établissement public foncier et de la Ville, qui avait préempté en janvier 2018 cet ensemble immobilier classé "Architecture contemporaine remarquable du XX^e siècle" et composé de la résidence de vacances et d'une copropriété privée comprenant plus de 300 logements, Les Katikias.

Le projet présenté par Unicil prévoit 40 logements en accession dont 10 en accession à coût maîtrisé, qui seront rattachés à la copropriété existante,

et 30 en bail réel solidaire (BRS). S'y ajouteront 46 autres logements en locatif social, dont 25 logements proposés en meublé à des jeunes actifs de moins de 30 ans, avec des baux de courte durée.

Pour l'ESH, cette première opération à Bandol et en BRS correspond à un investissement de près de 4 M€ HT, pour l'amélioration des logements et l'embellissement des bâtiments. Les appartements seront restructurés en typologies allant de T2 pour les jeunes, aux T3 et T4 pour les familles. Chaque logement bénéficiera d'une vue sur la mer et d'une terrasse. Des espaces communs, un salon d'accueil et une laverie sont égale-



© Ville de Bandol

ment prévus. Les 10 premiers logements en accession seront livrés à l'été 2021, les logements locatifs sociaux et ceux en BRS au printemps 2022. ● D.V.

📍 L'ensemble immobilier en cours de transformation comprend une copropriété privée, construite entre 1965 et 1977, et une résidence hôtelière datant de 1979.

DANS LE NORD, CLÉSENCE TRANSFORME CHOCOLATERIE, USINE, ATELIER DE DÉCOUPE DE BOIS...

Clésence a organisé le 8 mars la pose de la première pierre d'une résidence de 98 logements locatifs sociaux, à Neuville-Saint-Rémy (Nord), sur l'ancien site industriel de 20 000 m² de la chocolaterie Cardon-Duverger. La résidence, composée de 26 logements "semi-collectifs" et de 72 maisons individuelles, allant du deux

au cinq pièces, sera livrée au 1^{er} semestre 2022. Des espaces verts sont prévus. Le programme est engagé dans une démarche environnementale fondée sur le référentiel de la certification NF Habitat HQE et répond à la réglementation thermique RT 2012 - 10%. Le financement de cette opération réalisée en VEFA avec le promoteur Novalys

plus en plus dans des programmes de reconversion de friches industrielles situées en cœur d'agglomération, car « investir ces espaces au service de l'habitat permet d'éviter une nouvelle artificialisation et la bétonisation des sols et des espaces naturels en périphérie », estime-t-elle. À Raismes, 44 logements collectifs (dont trois adaptés en PMR) prendront ainsi place à la fin de cette année sur un ancien bâtiment de stockage et de découpe du bois. À Amiens, deux projets verront le jour sur l'ex-usine Automotive qui fabriquait des cadrans pour l'industrie automobile : l'un, en VEFA par Nexity avec 20 logements en location-accession (huit individuels et 12 collectifs); l'autre en maîtrise d'ouvrage directe comportera 45 logements collectifs et individuels. D'autres programmes de reconversion de friches sont prévus à Valenciennes, dans le cadre du programme Action cœur de Ville. ● V.L.

En bref

Intergénérationnel. Erigère et les Maisons de Marianne ont signé le 9 mars une convention de partenariat destinée à développer le logement intergénérationnel en Île-de-France sur les huit prochaines années. Cinq opérations sont d'ores et déjà prévues, dont deux dans le Val-d'Oise : une résidence de 90 logements livrable en 2022 à Saint-Leu-la-Forêt et une autre de 95 logements qui ouvrira ses portes en 2023, à Saint-Prix.

PUP. La ville d'Anglet souhaite signer un PUP (Projet urbain partenarial) avec Eiffage Immobilier et l'Office 64, dans le cadre du réaménagement du quartier de La Rochefoucauld, afin de préfinancer les aménagements extérieurs (placette, voirie, trottoir, espaces verts...). L'annonce a été faite le 9 mars, lors de la pose de la première pierre d'une résidence réalisée sur le quartier par l'OPH, en maîtrise d'ouvrage directe, comprenant 15 logements locatifs sociaux (6 PLAI et 9 PLUS) et 5 logements en PSLA. Résidence intégrée dans un programme de trois bâtiments, les deux autres, composés de 30 logements libres, étant confiés à Eiffage Construction. ●



📍 Dans le Cambrésis, l'ancienne chocolaterie Cardon laissera place à un ensemble immobilier de 98 logements sociaux allant du deux au cinq pièces.

s'élève à 15 M€ (12,7 M€ de prêt de la Caisse des dépôts, 162 000 € de subvention de l'État et 2 M€ de fonds propres).

L'ESH entend s'inscrire de

COVID-19

Expulsions locatives et urgence sanitaire : quelle indemnisation pour les bailleurs ?

Dans le cadre du contentieux locatif, le fait pour l'État de refuser ou tarder à accorder le concours de la force publique à l'exécution de la décision de justice prononçant ou autorisant une expulsion engage sa responsabilité et justifie une indemnisation du bailleur pour le préjudice financier subi. Les mesures prises durant la crise sanitaire ont modifié de manière évolutive les règles qui déterminent la période concernée et donc le calcul des indemnités à réclamer.

La prorogation de la trêve hivernale de 2021 est accompagnée de mesures élargissant les possibilités d'indemnisation des bailleurs qui n'ont pu réaliser les expulsions locatives en attente.



L'État a l'obligation de faire respecter les décisions de justice. À défaut, il doit réparer le préjudice subi. L'application de ce principe aux cas de refus ou de retards dans l'octroi du concours de la force publique afin de procéder aux expulsions locatives est issue d'une jurisprudence ancienne du Conseil d'État⁽¹⁾. Cette règle est aujourd'hui intégrée au Code des procédures civiles d'exécution⁽²⁾.

Dans la grande majorité des cas, l'huissier de justice ne peut mener à bien les opérations d'expulsion sans l'appui des forces de police. Aussi, celui-ci requiert le concours de la force publique en s'adressant au préfet, dans les formes et conditions prévues par la loi⁽³⁾. L'administration dispose alors d'une période de deux mois pour instruire la demande.

Si ce concours est accordé dans les deux mois, le bailleur ne subit aucun préjudice et l'expulsion peut être réalisée. Si le concours est refusé, par décision motivée, par exemple en cas de risque de troubles à l'ordre public, la responsabilité peut sous condition être engagée, mais ce cas de figure est résiduel. Si enfin, la réponse n'a pas été apportée à l'expiration du délai de réflexion susvisé, cas envisagé ici, ce silence équivaut à un refus et ouvre droit à indemnisation du bailleur sur une période courant jusqu'à la réalisation effective de l'expulsion ou le départ volontaire des occupants concernés.

À noter que si ce délai de réflexion expire durant la trêve hivernale, la responsabilité de l'État ne sera engagée qu'à compter de la fin de cette période, qui jusqu'à l'année dernière et le début de la crise sanitaire s'étendait du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante.

Les conditions sanitaires ont, depuis le début de l'année 2020, incité les pouvoirs publics à prendre des mesures de protection accrue au bénéfice des locataires menacés d'expulsion. L'État a, dans le même temps, modifié les règles régissant les délais afférents aux décisions prises par l'administration, comme celles liées à l'octroi du concours de la force publique.

Ces deux séries de mesures ont eu un fort impact sur la période retenue pour l'indemnisation des bailleurs qui s'est vue réduite dans de nombreuses situations.

Face à cette problématique, en 2021, si la prorogation de la trêve hivernale a de nouveau été décidée, elle est cette fois-ci accompagnée de mesures qui élargissent les possibilités d'indemnisation des bailleurs qui n'ont pu réaliser les expulsions locatives en attente.

De l'extension de la protection du locataire en 2020...

En application de la loi d'urgence sanitaire du 23 mars 2020⁽⁴⁾, deux textes ont successivement prolongé la fin de la trêve hivernale en 2020⁽⁵⁾, tout d'abord jusqu'au 31 mai, puis jusqu'au 10 juillet, afin de protéger les locataires menacés d'expulsion de mises à la rue sèches dans une période sanitaire à risques.

Par ailleurs, une ordonnance du 25 mars 2020⁽⁶⁾ a suspendu certains délais applicables aux décisions de l'administration durant la période d'urgence sanitaire, incluant celles concernant l'accord ou le refus des concours de la force publique. Son article 7 dispose notamment :

« Les délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis de l'[administration] peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1^{er}. »

Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1^{er} est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci. »

La période à laquelle il est fait référence est dite *période juridiquement protégée*. Elle a pris fin le 24 juin 2020 (date de fin de la première période d'état d'urgence sanitaire plus un mois).



Ainsi, les bailleurs doivent, pour établir les périodes susceptibles de faire l'objet d'une indemnisation de la part de l'État à leur profit, appliquer les mesures temporaires issues de ces différents textes afin de déterminer les sommes qu'ils peuvent réclamer à l'administration, dans le cadre d'un recours gracieux ou contentieux.

Trois situations se distinguent :

- 1^{ère} situation : la réquisition du concours de la force publique (CFP) a été délivrée au préfet entre le 1^{er} septembre 2019 et le 11 janvier 2020

Le délai de réflexion de deux mois de l'administration arrivait à terme avant le 12 mars 2020, date de début de la période juridiquement protégée, mais pendant la trêve hivernale. Compte tenu du report de la fin de la trêve au 10 juillet 2020, la responsabilité de l'État n'est engagée et, en conséquence, la période indemnisable n'a débuté, qu'à compter du 11 juillet ;

- 2^e situation : la réquisition du CFP a été délivrée entre le 12 janvier et le 11 mars 2020

Les délais de réflexion de l'administration auraient dû expirer durant la période juridiquement protégée. Or, en application de l'article 7 alinéa 1 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, ils ont été suspendus à compter du 12 mars et n'ont recommencé à courir qu'à compter du 24 juin 2020. Toutefois, pour les délais qui ont finalement expiré entre le 25 juin et le 10 juillet, date de la fin

de la trêve hivernale, la période de responsabilité n'a commencé à courir qu'à compter du 11 juillet ;

- 3^e situation : la réquisition du CFP a été délivrée entre le 12 mars et le 23 juin 2020

Dans ce cas, en vertu des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 7 de l'ordonnance précitée, le délai de réflexion de l'administration n'a commencé à courir qu'à compter du 24 juin 2020. Les bailleurs ne peuvent rechercher la responsabilité de l'État qu'à l'expiration de ce délai, soit à compter du 25 août 2020.

Ces mesures de protection, générales ou spécifiques à la problématique des expulsions locatives, ont joué leur rôle mais ont eu pour conséquence de réduire la durée des périodes de responsabilité de l'État, sans que soit prise en compte la nécessité d'indemniser les bailleurs pour le préjudice financier supplémentaire dû à l'extension des périodes durant lesquelles l'exécution des décisions de justice autorisant ou prononçant les expulsions n'est pas possible. Cette lacune a été comblée en 2021.

...à la prise en compte de l'aggravation du préjudice du bailleur en 2021

Une ordonnance en date du 10 février 2021⁽⁷⁾ a prolongé la trêve hivernale jusqu'à la date du 31 mai. Pour ne pas davantage pénaliser financièrement les bailleurs, les règles d'engagement de la responsabilité de l'État en cas de refus du concours de la force publique

Les conditions sanitaires ont, depuis le début de l'année 2020, incité les pouvoirs publics à accroître les mesures de protection au bénéfice des locataires menacés d'expulsion.

ou de report de son exécution ont été adaptées afin que les indemnisations prennent en compte la période allant du 1^{er} avril au 31 mai 2021.

Ainsi, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de l'année 2020 jusqu'au 31 mai 2021, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Les articles 2 à 4 de l'ordonnance adaptent les règles afférentes à l'engagement de la responsabilité de l'État en cas de refus ou de non-exécution du concours de la force publique afin que cette prorogation soit prise en compte dans le calcul de l'indemnisation des bailleurs.

Trois situations font l'objet de mesures adaptées :

- 1^{ère} situation : la décision de refus est née entre le 1^{er} novembre 2020 et le 31 mars 2021

La période de responsabilité de l'État retenue pour le calcul de la réparation du préjudice débutera à compter du 1^{er} avril 2021, et non pas à la fin de la trêve hivernale.

Ainsi, en cas de réquisition de la force publique délivrée par exemple le 15 septembre 2020 qui n'aurait pas été satisfaite au 31 octobre 2020, date de début de la période hivernale, la période d'indemnisation par l'État débutera au 1^{er} avril 2021, sans attendre la fin de la trêve hivernale fixée cette année au 31 mai.

- 2^e situation : la décision de refus est née entre le 1^{er} avril et le 31 mai 2021

La période de responsabilité de l'État retenue pour le calcul de la réparation du préjudice débutera à compter de la date de ce refus implicite ou explicite.

Cela concerne les cas dans lesquels les réquisitions de la force publique ont été délivrées entre le 1^{er} février et le 31 mars 2021 et qui ont été rejetées, implicitement ou explicitement.

Par exemple, si la réquisition de la force publique a été délivrée le 10 février 2021, dans le silence de l'administration, le rejet implicite interviendra le 10 avril 2021. L'indemnité sera alors calculée à compter du 11 avril 2021 et non pas à compter de la fin de la trêve hivernale.

- 3^e situation : un report de plus de quinze jours de l'exécution de la décision d'expulsion pour laquelle le préfet a accepté d'accorder le CFP à compter d'une date se trouvant entre le 1^{er} avril et le 31 mai 2021

Le concours de la force publique a été accordé, mais à une date qui se situe dans la période de trêve hivernale prolongée. En application de l'article 1^{er} de l'ordonnance, l'expulsion ne pourra pas être réalisée.

Une fois la nouvelle date d'expulsion fixée avec les services de police, et si ce report est supérieur à 15 jours, cela ouvre droit à réparation pour le bénéficiaire de la décision judiciaire d'expulsion, pour les préjudices résultant du défaut d'exécution de cette décision, au cours de la période courant du 1^{er} avril 2021 jusqu'à son exécution effective.

Par exemple, si le CFP avait été accordé avant la promulgation de l'ordonnance du 10 février 2021, à compter du 10 avril 2021 et si l'expulsion était programmée au 11 avril : l'expulsion ne pourra pas être réalisée avant le 1^{er} juin 2021, c'est-à-dire plus de quinze jours après. Les opérations sont fixées au 3 juin 2021. La période allant du 1^{er} avril au 2 juin 2021 ouvrira droit à indemnisation pour le bailleur.

En revanche, dans la même situation, si les opérations d'expulsion étaient initialement fixées au 25 mai 2021 et qu'elles ont été reportées au 3 juin, c'est-à-dire moins de 15 jours après, aucune indemnisation ne sera possible pour la période du 1^{er} avril au 31 mai.

Le dispositif, tel qu'il a été modifié, semble plus équilibré et répondant à un impératif de sécurité juridique à un moment où les règles en vigueur sont rapidement évolutives et souvent temporaires. Si dans les premiers temps de la crise sanitaire, la priorité a été donnée à la protection des personnes afin de les maintenir dans leur logement alors que le Covid-19 se répandait à très grande vitesse, un an après, des ajustements ont eu lieu. Désormais, si l'objectif de protection physique de la population est évidemment maintenu, il est accompagné d'un meilleur système d'indemnisation des bailleurs en réparation du préjudice financier qu'ils subissent.

(1) CE 30 novembre 1923, Couitéas, req. n° 38284 & 48688.

(2) CPC exéc., article L. 153-1 : « L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation. »

(3) CPC exéc., articles L. 153-2 et R. 153-1.

(4) Loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

(5) Ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale et loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions.

(6) Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

(7) Ordonnance n° 2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale.

Thèmes : Procédure civile – Expulsions locatives.

 **Contact :** Fabien Elie, Conseiller Juridique - Pôle gestion locative. Direction juridique et fiscale. Tél : 01 40 75 78 60 ; Mél : ush-djef@union-habitat.org

Questions/Réponses

La culture de cannabis dans la parcelle formant l'assiette de l'immeuble dont dépend le logement loué par le locataire peut-elle constituer un motif valable de résiliation du bail ?

La Cour d'appel de Pau a répondu par l'affirmative à cette question en prononçant la résiliation du bail pour manquement du locataire à ses obligations contractuelles (Cour d'appel de Pau, 2^e ch - section 1, 1^{er} décembre 2020, n° 19/02028).

En effet, les juges ont estimé que la plantation de cannabis (au sein de la parcelle formant l'assiette de l'immeuble dont dépend le logement loué) constitue une violation grave du bail qui est l'occasion pour le locataire de porter atteinte à la propriété de la bailleresse pour y exercer une activité illégale pénalement sanctionnée à l'article 222-35 du Code pénal.

Par ailleurs, l'arrêt susmentionné souligne que cette activité expose le bailleur à un risque pénal voire à des mesures d'investigations intrusives.

Dans ces conditions, la Cour d'appel a considéré que la plantation de cannabis dans une parcelle formant l'assiette de l'immeuble dont dépend le logement loué constituait une violation grave à l'obligation de jouissance des lieux loués qui s'impose au locataire, justifiant la résiliation du bail.

Référence : Cour d'appel de Pau, 2^e ch - section 1, 1^{er} décembre 2020, n° 19/02028

Impôt sur les sociétés – crédit d'impôt : quelles sont les obligations déclaratives permettant aux bailleurs soumis à l'IS d'obtenir un crédit d'impôt pour les loyers abandonnés au profit des locataires commerçants au titre du mois de novembre 2020 ?

Pour bénéficier du crédit d'impôt suite à des abandons de loyers à certaines entreprises locataires (loyers du mois de novembre 2020) prévu à l'article 20 de la loi de Finances pour 2021, les bailleurs soumis à l'impôt sur les sociétés doivent, après avoir vérifié que les différentes conditions sont remplies, déposer une déclaration spéciale dans les mêmes délais que la déclaration annuelle de résultat.

Dans ses commentaires administratifs publiés le 25 février 2021, l'administration fiscale précise au § 380 que « les contribuables soumis à l'impôt sur les sociétés déclarent le montant du crédit d'impôt sur la déclaration n° 2069-RCI-SD dans les mêmes délais que leur déclaration de résultats. » (voir BOI-DJC-COVID19-10-10).

Il s'agit en fait du formulaire habituel prévu pour déclarer les réductions et crédits d'impôt dans lequel une nouvelle case spécifique a été ajoutée.

Pour rappel, même si l'abandon de loyer ne concerne que le mois de novembre 2020, la déclaration doit être faite au titre de l'année au cours de laquelle la décision d'abandon ou de renonciation définitive de loyers a été consentie (exercice 2020 ou 2021 selon les cas). ●

DÉCOUVREZ CE QUE LE PROGRAMME ALVÉOLE PEUT VOUS FINANCER !

ABRIS-VÉLOS FINANCÉS À

Dans les logements sociaux,
gares, écoles, universités
et sur les voies publiques.

60%



ACCOMPAGNEMENT À L'ÉCOMOBILITÉ FINANCÉ À

Actions de sensibilisation
à la pratique du vélo.
Apprentissage, réparation
et sécurisation du vélo.

100%

Informations et contacts

ROZO :
mobilite@rozo.fr
www.rozo.fr

FUB :
alveole@fub.fr
www.fub.fr/alveole

www.programme-alveole.com



Le Bail Numérique by Aareon

Plus qu'une simple signature de documents,
une dématérialisation complète de votre processus
pour un parcours plus fluide, plus rapide et simplifié !



Préparation du bail avec les données de votre ERP



Documents regroupés dans un parapheur numérique



Signature électronique en agence ou de chez soi



Processus totalement sécurisé et encadré

01 45 37 92 30
communication@aareon.fr
www.aareon.fr



Aareon