

Actualités **HABITAT**

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1146 | 15 juin 2021



HLM EN CŒUR DE VILLE

Focus Rapport Broussy : propositions pour adapter la société au vieillissement | Le Mouvement AG des Fédérations des OPH et des Coop'Hlm | Maîtrise d'ouvrage Comment gérer le cycle de l'eau dès la conception du bâtiment

INTERPHONE AVEC OU SANS FIL



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

Interphone - clavier codé - caméra - domotique

Choisissez la qualité Urmet.



DEMANDE DE DEVIS
AU 01 55 85 84 00

urmet
FRANCE



www.urmet.fr

Faisons de la Semaine de l'innovation Hlm un rendez-vous positif

La 8^e édition de la Semaine de l'innovation Hlm se tient du 12 au 20 juin autour du thème "Les Hlm, atout des territoires". Cet événement met chaque année à l'honneur l'engagement des organismes Hlm et de leurs salariés dans des projets visant à améliorer le quotidien de nos locataires et promouvoir le bien vivre ensemble.

Cette nouvelle édition est l'occasion de rappeler la place qu'occupe le logement social sur notre territoire, celle d'un acteur local au service de l'emploi, de la préservation du patrimoine, de la mixité sociale et du développement durable. Mais la Semaine de l'innovation Hlm est surtout un moment de rassemblement autour de projets ou d'événements positifs. Dans une période où certains de nos concitoyens ont souffert de l'isole-

ment, les organismes de logement social réaffirment ainsi les valeurs de solidarité, d'entraide et de bienveillance qui les animent au quotidien et qui leur ont permis de rester proches des locataires et de répondre au mieux à leurs besoins, problèmes ou inquiétudes.

Ces neuf jours sont aussi l'occasion de rappeler aux élus locaux que nous sommes à leurs côtés, partenaires du pacte républicain et acteurs du vivre-ensemble dans nos métropoles, nos villes, nos quartiers, nos campagnes mais également acteurs économiques aux côtés des entreprises locales que nous faisons travailler pour construire et rénover nos logements.

Je vous invite toutes et tous à participer à cet événement et à porter haut et fort vos engagements et vos ambitions au service de notre mission : offrir à nos concitoyens un logement répondant à leurs besoins. ●



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

Dans une période où certains de nos concitoyens ont souffert de l'isolement, réaffirmons les valeurs de solidarité, d'entraide et de bienveillance.



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:** Isabelle Costa.
Conception: Gavrinis. **Composition:** 62avenue. **Impression:** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n°0523 G83187. ISSN: 1766-6066.
Abonnements: 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Photos du sommaire:** © Habitat de l'IlI, FNOPH, T.Vallier. **Publicité:** Pages 9, 11, 13 et 25. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

TARIFS 2021 (PRIX TTC)

Abonnement sur un an:
22 numéros + des suppléments

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

Prix au numéro: 24,75 €.

Paiement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + 3 web):

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



01 ÉDITORIAL

Édito d'Emmanuelle Cosse

04 L'ACTUALITÉ

- "Habiter la France de demain": lancement aux Batignolles de la consultation citoyenne
- Le chiffre
- Réforme de l'APL: premiers retours du calcul en "temps réel"
- Une charte pour mobiliser le foncier ferroviaire urbain
- Construction: installation de la commission Rebsamen
- En bref
- Transformation de bureaux en logements: 2^e édition du Prix international
- Projet de loi Climat & Résilience: les apports du Sénat
- Note de conjoncture

10 FOCUS

Rapport Broussy: 80 belles propositions pour adapter la société au vieillissement

12 EXPRESS

- Comme une impression (Seqens)
- Prévention incendie (Actis)
- Écllosion d'un jardin partagé (groupe CIF)
- Passer du rêve à la réalité (Les Chalets)

14 LE MOUVEMENT

• FNOPH: lien OPH-collectivité, une valeur qui a la cote • Sécurité: soutenir systématiquement les personnels de proximité agressés • Les Coop'Hlm à l'heure du zéro artificialisation nette

20 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes: Habitat de l'IlI, Le Foyer Rémois et Vitry Habitat, Val de Berry, Reims Habitat

22 TERRITOIRES

- Programme Action cœur de ville: les Hlm au cœur
- Un guide sur les interventions en quartiers anciens
- Observatoire de l'habitat
- La revitalisation des centres en Auvergne-Rhône-Alpes
- Une commission USH sur les territoires détendus et cœurs de ville
- Évolution des aides ACV d'Action Logement

26 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Nouvelles réalisations du Foyer Stéphanois, Habitat Audois, Angers Loire Habitat, Partenord Habitat
- 500 logements rénovés à Brest (BMH)
- Un plan environnemental 2021-2026 ambitieux (Opac du Rhône)
- Comment gérer au mieux l'eau dans le bâtiment et le logement dès la phase de conception?
- Les Français aiment le bois
- 791 logements chauffés au yaourt (Advivo)
- Du nouveau sur le béton de chanvre

30 DROIT ET FISCALITÉ

- Cotitularité ou colocation? Telle est la question...
- Question-Réponse



© M. Farhat

Le logement social vu par ses habitants. Depuis l'enfance, Jean-Michel, aujourd'hui retraité de la SNCF, rêvait d'habiter Paris. Une ville qu'il contemple chaque jour depuis le logement qu'il partage avec son épouse, dans une tour appartenant à **ICF La Sablière**. Sans regret pour le pavillon de banlieue qu'il a occupé au début de sa carrière. Son histoire résidentielle, il la raconte, comme 20 autres locataires Hlm ou accédants, dans un livre illustré par le photographe Marwen Farhat, publié par l'USH durant la Semaine de l'innovation Hlm 2021. ●

LE CHIFFRE

20 119. C'est le nombre de logements locatifs sociaux de droit commun (hors Anru) agréés en Île-de-France en 2020, soit très en deçà des 37 000 agréments annuels inscrits dans le SRHH (Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement), un objectif presque atteint en 2016 avec 35 977 agréments. La chute, progressive depuis 2017, est « d'une ampleur inédite depuis 14 ans », commente l'Aorif dans un communiqué du 23 mai, appelant « l'État, ses services déconcentrés, ses opérateurs (EPFIF, EPA...), à mobiliser immédiatement les collectivités autour de l'ambition de relance et de l'émergence de nouveaux projets de logements sociaux dès cette année ». ●

« Habiter la France de demain »

Lancement aux Batignolles de la consultation citoyenne

© V.Liquet/USH



© Parc Martin Luther King, Les Batignolles, en avril 2021.

Luther King, réalisé par la paysagiste Jacqueline Osty, « dont la démarche a été de confronter les aspirations de tous avec les défis écologiques pour parvenir à une vision partagée de ce que doivent être la ville, le quartier, le bâtiment et le logement de demain ».

Les citoyens ont jusqu'au 20 juin pour exprimer leurs aspirations sur le site dédié habiterlafrancedemain.fr. Des « ateliers citoyens » se tiendront ensuite jusqu'au 13 juillet. Viendra enfin le temps de la co-construction d'une vision experts-citoyens visant à éclairer l'action publique. ● V.L.

Emmanuelle Wargon a choisi l'écoquartier parisien Clichy-Batignolles pour lancer, le 27 mai, la consultation citoyenne « Habiter la France de demain ». Le site est l'un des 116 démonstrateurs repérés par France Ville Durable, dévoilés le 19 mai (lire AH du 31 mai 2021). Selon la ministre chargée du Logement, il « révèle que l'on peut concilier qualité et durabilité », notamment du fait de son voisinage avec le Parc Martin

Réforme de l'APL

Premiers retours du calcul en « temps réel »

En attendant les données définitives, prévues en juillet, sur le nombre de bénéficiaires des aides au logement depuis la mise en œuvre de la « contemporanéisation » le 1^{er} janvier dernier, plusieurs indicateurs circulent. Et ils ne sont pas bons.

La Drees, qui prend ses sources auprès de la Cnaf⁽¹⁾, note qu'après une forte baisse entre décembre 2020 et janvier 2021 (-8,4% en un mois), le nombre d'allocataires a continué à

décroître. Entre janvier et mars 2021, il aurait précisément diminué de 18 500 (contre +84 000 en moyenne chaque année depuis 2017), soit 5,93 millions de foyers bénéficiaires en mars 2021 (-2,4% par rapport à mars 2020).

Selon les données présentées en conseil d'administration du 1^{er} juin de la Cnaf, révélées par *Les Échos* du 7 juin, 32% des allocataires n'auraient subi aucun impact de la réforme, 26% auraient vu leur aide croître et 41% baisser.

Une enquête de l'Unafop auprès de ses adhérents montre que le montant mensuel moyen a baissé, entre avril 2020 et avril 2021 de 7% (passant de 264,84 € à 246,93 €) et le pourcentage d'allocataires dans le parc de logements conventionnés est passé sous la

barre des 50% (48%, contre 53% en avril 2020). Cette baisse concerne tous les types de logement accompagné : les résidences pour jeunes (-10% d'aide par mois, soit -25 euros, 51% d'allocataires contre 60% un an plus tôt), les pensions de familles et résidences accueil (-4% d'aide, 76% des allocataires contre 83%), dans les résidences sociales (-5% d'aide, 46% d'allocataires contre 50%), dans les foyers de travailleurs migrants (aide stable en moyenne, 34% au lieu de 36%).

Autre enquête, celle de l'Unhaj, pour qui tous les jeunes logés dans le réseau Habitat Jeunes sont perdants, « quel que soit leur niveau de ressources » (38,50 € par mois en moyenne, 95 € pour les jeunes actifs dont les revenus sont proches du SMIC). L'Unhaj demande la mise en place d'un mécanisme compensatoire pérenne à l'image des solutions déjà appliquées aux étudiants, aux apprentis et aux jeunes en contrats de professionnalisation. ● V.L.

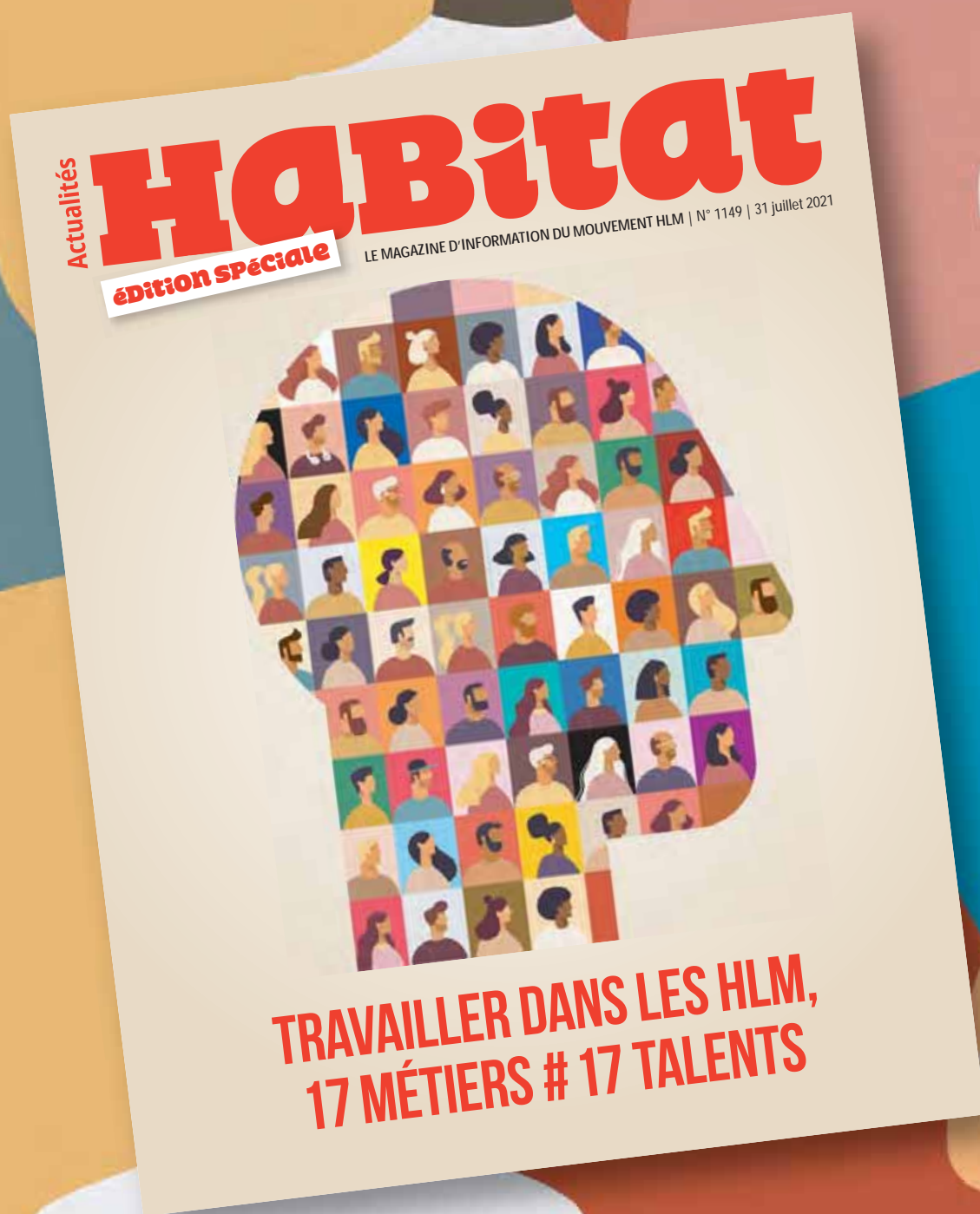
(1) Régime général, soit 97% des allocataires des aides au logement.

● Le recalcul du montant des APL tous les trois mois est un facteur d'incertitude supplémentaire pour des jeunes déjà largement touchés par les effets de la pandémie.

© CDC Habitat social



**Les talents seront à l'honneur
dans notre édition
du 31 juillet !**



Reconversion de friches

Une charte pour mobiliser le foncier ferroviaire urbain

© ICF La Sablière / Lasson



Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, et Jean-Pierre Farandou, p-dg de SNCF, ont signé le 28 mai une charte visant à renforcer la contribution du Groupe SNCF à la mobilisation des fonciers publics en faveur de la production de logements sur la période 2021-2025. L'objectif est d'y construire entre 15 000 et 20 000 logements, dont 35 % de logements sociaux. Un pourcentage qui s'entend non pas pour chaque programme mais « en moyenne sur l'ensemble des cessions ». Le groupe SNCF s'engage à « faciliter les cessions pour la

réalisation de programmes comportant des logements sociaux, locatifs ou en accession, répondant aux besoins de mixité sociale et de logements de publics spécifiques identifiés par les collectivités territoriales ». Répondra évidemment présente sa filiale ICF Habitat qui, en 2020, a réorienté sa stratégie patrimoniale vers un développement soutenu, après dix ans consacrés à la recomposition de son parc (développement en territoires tendus, désengagement sur les zones à faibles demandes), générant un nombre important de cessions. Avec un objectif de production de 18 000 logements de 2021 à 2030, l'ESH entend « réamorcer un rythme de développement, avec une pro-

duction de 2 000 logements par an en moyenne ». Pour y parvenir, elle s'appuiera en partie sur « l'augmentation des opportunités sur le foncier ferroviaire, en synergie avec SNCF Immobilier. »

La charte d'engagement nationale pourra se décliner au niveau régional, dans le cadre des missions confiées aux préfets de région pour accompagner les efforts de relance de la construction durable.

Depuis 2014, 22 000 logements ont été construits sur des fonciers libérés par les établissements publics ferroviaires (soit une grande part des 56 000 logements construits sur du foncier public de l'État et de ses établissements publics). ● V.L.

Résidence Gergovie à Paris 14e, gérée par ICF Habitat La Sablière.

Construction

Installation de la commission Rebsamen

Le Premier ministre a réuni pour la première fois, le 8 juin, la commission présidée par François Rebsamen « pour la relance durable de la construction de logements », dont il avait annoncé la création le 17 mai, en même temps que le milliard alloué à la construction de logements en ville dense (voir AH du 30 mai 2021). Pour établir un diagnostic « objectif » des freins actuels à la construction de logements et formuler, d'ici au 15 septembre, des propositions pour les lever et alimenter des projets de loi (4D et PLF 2022), le maire « bâtisseur » de Dijon, président de Dijon Métropole, ancien ministre sous François Hollande et ex-sénateur socialiste, est entouré de 31 membres. Emmanuelle Cosse siège, en tant que présidente de l'USH, parmi les représentants de professionnels du logement et personnalités qualifiées, aux côtés de Bruno Arcadipane, président d'Action Logement; Olivier Sichel, DG délégué de la Caisse des Dépôts; Patrick Doutreligne, président de l'Uniopss; Olivier Salleron, président de la FFB; Pascal Boulanger, président de la FPI; Véronique Bédague, DG de Nexity; Bernard Mounier,



François Rebsamen, maire de Dijon et président de la commission. © P. Maupetit/Ville de Dijon

président de Bouygues Immobilier; Robin Rivaton, essayiste; Alain Trannoy, économiste; Aurélie Sotura, économiste à la Banque de France; Agnès Quéré, cheffe économiste au Trésor; Laurent Girometti, DG d'Epamarne...

À noter, parmi les parlementaires, deux anciennes ministres du Logement, Marie-Noëlle Lienemann et Sylvia Pinel, ainsi que Dominique Estrosi Sassone, Mickaël Noyal, Guillaume Vuilletet...

Et parmi les élus locaux, outre François Rebsamen, siégeront notamment Nathalie Appéré, maire de Rennes, Jean-Luc Moudenc, maire de Toulouse et Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon en charge du Logement.

Les architectes (Union des syndicats français d'architectes et Conseil national de l'Ordre) se sentent les « grands oubliés », l'Unsa estimant que « ne donner la parole qu'aux maîtres d'ouvrage et entreprises sur ce sujet, c'est oublier le troisième maillon, central, qu'est la maîtrise d'œuvre ». La Fédération française des constructeurs de maisons individuelles se sent également mise à l'écart. ● V.L.

Transformation de bureaux en logements

2^e édition du Prix international

La Maison de l'Architecture Île-de-France et Paris-Île de France Capitale Économique ont lancé l'appel à candidature pour la 2^e édition du Prix international de la transformation de bureaux en logements. Les projets candidats peuvent être situés sur tout le territoire français (ainsi qu'à l'international), en milieu urbain ou périurbain, et doivent avoir été réalisés au cours des cinq dernières années. Le jury distinguera la qualité architecturale et les innovations d'usage. Le prix valorisera le dialogue entre les différents intervenants du projet (maître d'ouvrage, architectes, ingénieurs, entreprises de construction), la réflexion architecturale innovante et la



© Moatti-Rivière/BF

sensibilité des élus locaux à la démarche.

Les inscriptions sont ouvertes jusqu'au vendredi 9 juillet. Info sur : bureaux-logements.com. ● V.L.

↳ L'édition 2019 avait distingué le groupement Moatti-Rivière/Immobilière 3F pour une opération à Charenton-Le-Pont.

Projet de loi Climat et Résilience

Un texte trois fois plus long à la sortie des Commissions sénatoriales

« Le texte d'origine n'était pas totalement à la hauteur de l'urgence climatique », a estimé Jean-François Longeot, président de la Commission de l'aménagement du territoire et du développement durable du Sénat, lors d'une conférence de presse présentant les apports des commissions permanentes de la chambre haute au projet de loi Climat et Résilience, le 2 juin.

Le travail sénatorial a cherché à « approfondir les ambitions environnementales, replacer les collectivités au cœur de la transition, rendre crédibles les engagements européens de réduire de 55% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 », souligne-t-il, pour aboutir à un texte de 218 articles, au lieu des 69 originels, examiné en séance publique entre le 14 et le 28 juin. Le sénateur du Doubs escompte une commission mixte paritaire « positive » car, « le gouvernement et les députés nous ont indiqué que si nous apportons un plus au projet de loi, ils seraient d'accord ».



© Ministère de la transition écologique

Plusieurs modifications ont été apportées au titre Se Loger, parmi lesquelles :

- ramener à 5,5% la TVA sur la rénovation des bâtiments sociaux comme avant la RLS ;
- avancer l'interdiction d'augmenter le loyer des passoires thermiques dès la publication de la loi ;
- retenir une définition d'une "rénovation performante" reposant sur les classes A et B du DPE ;
- prévoir la disparition progressive à la location des logements de classe D au 1^{er} janvier 2048 ;
- inscrire une définition opérationnelle de l'artificialisation des sols dans la loi et adopter une approche différenciée selon les territoires et une meilleure articulation entre les différentes politiques publiques sur le foncier ;
- inscrire la lutte contre l'artificialisation dans les SCOTS (schémas de cohérence territoriale) plutôt que dans les SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires). ● D.V.

En bref

BTP. Face aux pénuries de matières premières et aux surcoûts qui y sont liés, Alain Griset, ministre délégué aux PME, a organisé le 15 juin la première réunion de médiation de filière entre les différents acteurs du BTP. Objectifs : identifier les éventuels comportements abusifs, sécuriser les approvisionnements ainsi que l'activité des entreprises.

Laïcité. Le gouvernement a décidé de créer un comité interministériel pour « coordonner son action afin de s'assurer du respect et la promotion du principe de laïcité par l'ensemble des administrations publiques », placé sous la présidence du Premier ministre et reprenant les mêmes missions que l'Observatoire de la laïcité. Le décret est paru au JO du 5 juin.

Bâtiment & Santé. "Économie circule l'air, la santé dans la boucle !" est le thème du prochain colloque Défis Bâtiment Santé dont le rendez-vous a été reporté au 6 juillet à Paris. Cette édition, pour son 10^e anniversaire, a pour but la sensibilisation des acteurs de la construction et de la rénovation à la nécessité d'intégrer les enjeux sanitaires, dès le début de nouvelles utilisations de produits et de techniques, participant au champ de l'économie circulaire. Inscription en ligne sur : www.defisbatimentsante.fr

Habitat participatif. La 6^e édition des Rencontres nationales de l'habitat participatif, qui se déroulent à Lyon du 8 au 11 juillet, mettra en perspective la dynamique de développement du secteur en le situant dans la thématique plus générale des "Communs", et étudier ce qui peut créer du commun, de l'équité, du lien social. Inscription en ligne sur : www.rnhp2021.fr

Carteco. La plateforme numérique Carteco a été lancée le 2 juin par ESS France (Chambre française de l'économie sociale et solidaire) en partenariat avec l'Ademe et l'ANCT. Pour cette première version du projet, recensant des initiatives de l'ESS menées en faveur de la transition écologique, ce sont 7 CRESS (chambres régionales) qui y ont contribué. carteco-ess.org ●



Indices et indicateurs

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

- +0,1 % comparé à mars 2021 ;
- +1,2 % comparé à avril 2020.

IRL⁽¹⁾ - Évolution de l'indice de référence des loyers au 1^{er} trimestre 2021 :

- +0,1 % comparé au 4^e trimestre 2020 ;
- +0,09 % comparé au 1^{er} trimestre 2020.

ICC⁽¹⁾ - Évolution de l'indice du coût de la construction au 4^e trimestre 2020 :

- +1,7 % comparé au 3^e trimestre 2020 ;
- +1,47 % comparé au 4^e trimestre 2019.

IPEA⁽¹⁾ - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 1^{er} trimestre 2021 :

- +1,2 % comparé au 4^e trimestre 2020 ;
- +1,7 % comparé au 1^{er} trimestre 2020.

À fin avril 2021 :

- 405 700 permis de construire⁽²⁾ délivrés sur les douze derniers mois (en baisse de 6,5 % sur un an) ;
- 387 500 mises en chantier⁽²⁾ sur les douze derniers mois (en hausse de 7 % sur un an).

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

- 466,7 Md€ ;
- en hausse de 3,79 Md€ comparé à fin mars 2021 ;
- en hausse de 38,5 Md€ sur un an.

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

(1) Source Insee.

(2) Sources SDES, Ministère.

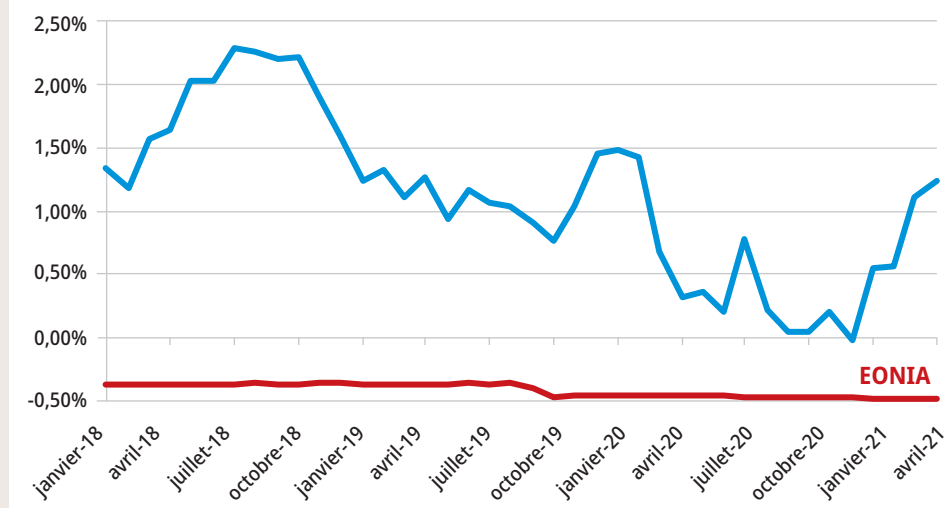
(3) Source CDC.

CONJONCTURE AU 1^{ER} JUIN 2021

Le focus du mois

Le raffermissement de l'inflation

Indice des prix à la consommation en glissement annuel



Source : Insee.

On observe une reprise de l'inflation depuis le début de l'année 2021, ce qui constitue une rupture de tendance par rapport aux années précédentes qui faisaient apparaître, au contraire, un ralentissement. En avril 2021, les prix augmentent de 1,2 % sur un an. La menace de la déflation perceptible au second semestre 2020 semble donc s'estomper.

Sur un an, les prix de l'énergie (produits pétroliers, gaz et électricité), du tabac et des services de télécommunication sont les plus dynamiques. À l'inverse, les prix de certains produits manufacturés s'inscrivent en baisse (habillement et chaussures, produits de santé), tout comme les prix des produits frais d'alimentation, qui avaient fortement augmenté lors du confinement du printemps 2020.

À noter que la collecte de prix effectuée par les enquêteurs de l'Insee sur le terrain a été suspendue à partir de fin mars, au fur et à mesure des confinements des territoires. Malgré la mise en place de nouveaux modes de collecte (collecte de prix sur Internet, collecte par téléphone, recours accru aux données de caisses), la qualité des indices d'avril 2021 est affectée. Les prix manquants ont fait l'objet d'une estimation, ils portent sur 14 % du panier de l'IPC en avril 2021, après 8 % en mars, parce que les produits concernés ne sont plus vendus ou parce que leur prix n'a pu être relevé.

Pour rappel, la formule actuelle de calcul du taux du Livret A conjugue l'inflation hors tabac et le taux EONIA en moyenne semestrielle. Avec les données disponibles à fin mai (notamment un taux EONIA proche de -0,47 % depuis l'automne 2019), il paraît très probable que le taux calculé du Livret A ressorte à son niveau plancher de 0,5 % lors de la prochaine fixation le 15 juillet. ●



IL EST
GRAND TEMPS
DE TOURNER
LA PAGE...

DÉCOUVREZ
LES SOLUTIONS

intratone

RAPPORT BROUSSY

80 belles propositions pour adapter la société au vieillissement

« Nous vieillirons ensemble ». Avec ce titre, le rapport remis le 26 mai à trois ministres par Luc Broussy, président de la filière Silver Economy, insiste sur le lien entre les générations face à la transition démographique. Avec une triple focale, portée sur le logement, le territoire et la mobilité, il formule 80 propositions qui alimenteront le projet de loi Grand âge et Autonomie.



© Ministères sociaux/ DICOM/ J. Accorsini/ Sipa

La décennie 2020-2030 sera celle de "l'explosion" des 75-84 ans. Au nombre de 4,1 millions en 2020, ils seront 6,1 millions en 2030 (+49 % en dix ans). Et les "85 ans et plus" augmenteront de +88 % entre 2030 et 2050. « Dans notre société, nous sommes tous le vieux de quelqu'un et chacun le sera à son tour », s'amuse Luc Broussy dans l'introduction de son rapport intitulé *Nous vieillirons ensemble*, sur l'adaptation de la société française à la transition démographique, remis le 26 mai aux ministres Brigitte Bourguignon (Autonomie), Jacqueline Gourault (Cohésion des Territoires) et Emmanuelle Wargon (Logement).

Cet appel à « un grand contrat intergénérationnel », le président de la filière Silver Economy l'exprime dans ses 80 propositions pour adapter le logement, le transport et l'urbanisation dans les territoires, avec le souhait de mettre en place « un nouveau pacte entre les générations et entre les territoires ». Ses pistes pour y parvenir : « des politiques plus volontaristes et plus ambitieuses » qui intègrent « un logement adapté, une ville bienveillante, une mobilité qui prend en compte les fragilités ». Selon lui, « la vieillesse est plu-

rielle » et ne peut se concevoir sous le seul prisme de la perte d'autonomie, quand "seuls" 1,3 million des 13,6 millions de Français âgés de plus de 65 ans perçoivent l'allocation personnalisée d'autonomie.

Vieillir chez soi, mais quel chez soi ?

Chaque année, 10 000 personnes de plus de 65 ans décèdent suite à une chute. Pour cette raison sans doute, l'adaptation du logement occupe la première partie du rapport, sans se résumer au remplacement d'une baignoire par une douche. Selon l'étude Chupadom, réalisée par Santé Publique France auprès de 1 467 patients de plus de 65 ans hospitalisés suite à une chute à leur domicile, 67 % d'entre eux avaient déjà aménagé leur salle de bains. L'adaptation du logement se caractérise aussi par la présence de marches ou le fait qu'il soit « éloigné de toute forme de vie sociale ».

Luc Broussy s'interroge : vieillir chez soi, mais quel chez soi ? Pour lui, si la majorité des Français souhaitent vieillir à leur domicile, cela signifie surtout « échapper un jour à l'EHPAD ». « Vivre chez soi aura demain plusieurs acceptations, pronostique-t-il : vieillir dans sa maison qu'on aura adaptée ; vieillir

➦ Pour Luc Broussy, remettre son rapport aux trois ministres Jacqueline Gourault, Brigitte Bourguignon et Emmanuelle Wargon permettra de traiter la question du vieillissement avec « transversalité ».

dans son nouveau logement car on aura préféré déménager au bon moment ; vieillir dans un logement social que le bailleur social aura fait adapter ; vieillir dans une résidence collective ...et pourquoi pas, finalement, en EHPAD si ceux-ci entament leur mutation ? ». Il formule plusieurs propositions pour encourager le développement et la modernisation des formes de logements "alternatives" (résidences services seniors, autonomie ou intergénérationnelles, habitat inclusif, cohabitation...) et propose une refonte du système d'aides à l'adaptation des logements (notamment avec la création de MaPrimeAdapt sur le modèle de MaPrimeRénov).

Concernant le parc social, dans lequel un quart des locataires ont plus de 65 ans, Luc Broussy salue la mobilisation de l'USH et des bailleurs sociaux, citant en particulier le label Quali'Hlm, la mixité générationnelle et la construction de résidences adaptées à cette population. Il préconise de réaliser une évaluation détaillée du parc pour en déduire un programme de travaux, de réaliser un suivi optimisé de ces adaptations lors des futures attributions, de former les gardiens à l'accompagnement des âgés, de déployer une gamme de services de proximité (petit bricolage...) et surtout... d'ajouter des ascenseurs. Enfin, il lie transition démographique et transition numérique, en souhaitant intégrer un volet connecté dans toute adaptation de logements et en luttant contre l'illectronisme des seniors. ● D.V.

Propositions relatives au parc social

- Permettre aux bailleurs de délivrer des prestations aux locataires âgés et de les facturer en sus des charges.
- Encourager les mutations en offrant de réelles compensations aux locataires âgés.
- Négocier un cahier des charges sur l'adaptation au vieillissement.
- Porter une attention particulière à la mobilité verticale des personnes âgées.
- Rendre possible pour les associations la sous-location de logements sociaux aux personnes âgées.
- Relancer le concept de foyers-soleils. ●

...ET DE PASSER AU VERT

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



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.laporteouverteamoinsdedechets.com !



intratone

Faites le choix de la liberté

COMME UNE IMPRESSION...

© EliasGama



Un jury composé de **Seqens**, l'Apes, les Beaux-Arts de Paris et un groupement d'habitants de la résidence Les Ruffins, à Montreuil, a sélectionné l'artiste **Elias Gama**, diplômé en 2018, pour réaliser une œuvre originale intitulée *Les Frondaisons*. Elle prendra place sur une monumentale cheminée de chaufferie, transformée en rouleau d'impression, et sur son mur d'enceinte, situés dans cette résidence de 210 logements construite dans les années 70, aujourd'hui en cours de réhabilitation. L'inauguration est prévue le 18 juin, en marge du Festival Regard Neuf3. ●

Prévention incendie

Dans le cadre de la campagne de prévention incendie lancée par **Actis** auprès des salarié(e)s et locataires, un concours a été organisé avec les Classes de pompiers juniors de deux collèges grenoblois. Objectif : réaliser des affiches et vidéos pour sensibiliser les habitants des résidences du bailleur. Les élèves ont bénéficié, pendant deux mois, de la coopération d'Actis et de l'association **Previsc**, constituée de pompiers volontaires et professionnels, pour



© Actis

élaborer un projet commun autour de la prévention.

La remise de prix et la diffusion des trois vidéos choisies, qui se sont dérou-

lées le 27 mai, seront suivies par une série d'animations en pied d'immeuble pour initier les locataires aux bons gestes et attitudes. ●

Écllosion d'un jardin partagé

© groupe CIF



À Trignac (44), les habitants de la résidence **Villa Marine**, propriété du **groupe CIF**, attendent avec impatience la récolte des premiers fruits et légumes de leur jardin partagé. Celui-ci sera composé d'une dizaine de carrés potagers créés par l'Association professionnelle d'insertion par l'économique (APIE), d'une jardinière de petits fruits, d'un composteur et de deux bancs. Un coin de verdure propice aux rencontres et au partage, très attendu par l'ensemble des résidents, qu'ils aient la main verte ou non. Leur accompagnement pédagogique devrait être mené par l'association **Les Jardins de Brière**, qui a pour but la culture familiale de jardins potagers et le développement du lien social.

Le groupe CIF conduit actuellement au sein de son patrimoine une dizaine d'autres projets en faveur de la biodiversité. ●

PASSER DU RÊVE À LA RÉALITÉ

C'est ce que proposent **Les Chalets Accession** aux futurs propriétaires. Afin de présenter son offre (actuellement près d'une trentaine de chantiers et des programmes neufs déjà livrés), ils lancent une campagne de communication locale. Des spots radio pendant 15 semaines avec des médias locaux, des parutions dans la presse spécialisée, un panneau d'affi-

chage à Toulouse, du *street marketing* avec distribution de flyers dans des zones spécifiques, une distribution de sacs à pain dans les boulangeries (photo), des campagnes SMS ciblées destinées aux locataires de certains quartiers... Tous les moyens sont bons pour le Groupe d'accroître sa communication de proximité et de populariser les dispositifs tels que le BRS ou le PSLA. ●



© Groupe des Chalets

La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder
votre immeuble à la Fibre et bénéficier
de la qualité et du confort d'usage de
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel
gratuits *

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.
Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.



FÉDÉRATION DES OPH

Lien OPH-collectivité : une valeur qui a la cote

© H. Thouroude/FNOPH



La Fédération des OPH a tenu son assemblée générale le 27 mai⁽¹⁾ sous les signes de la contractualisation avec les collectivités et des valeurs portées par le réseau. Elle se place en rupture avec les seules règles du marché économique, pour « être au rendez-vous de la solidarité dans cette République qui en manque tant », selon les mots de Marcel Rogemont.

« Les OPH seront avant-gardistes. » C'est la conviction exprimée par Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon, lors de l'assemblée générale des OPH qui s'est tenue sous un format hybride le 27 mai. Les trois OPH de son territoire font partie des dizaines engagés dans une démarche de contractualisation avec leur collectivité de rattachement. Démarche qui est « la traduction d'une stratégie territoriale visant à emmener l'OPH au-delà de ses missions traditionnelles, dans l'esprit de la charte du Mans signée avec les associations d'élus en 2019 », rappelle Hervé Petit, directeur Stratégies urbaine et sociale de HTC, qui a réalisé pour la Fédération un guide pratique sur le sujet⁽²⁾.

En l'occurrence, à Lyon Métropole, un unique contrat lie la collectivité aux trois OPH, Est Métropole Habitat, Lyon Métropole Habitat et Grand Lyon Habitat. Il répond à trois enjeux : augmenter significativement la production de logement social ; répondre à la problématique du vieillissement du patrimoine des OPH ; faire converger les activités des trois Offices pour appliquer de manière coordonnée la politique métropolitaine de l'habitat. Céline Reynaud, directrice générale d'Est Métropole Habitat, se félicite que son organisme soit posé en « partenaire privilégié ». Elle apprécie également « les dotations annuelles sur des objectifs sécurisés » ainsi que le dialogue à quatre avec une évaluation du chemin parcouru ensemble. Renaud Payre ajoute un enjeu démocratique, car lors du vote du budget pluriannuel d'investissement, « tous les conseillers métropolitains doivent

se positionner ». Occasion pour eux de comprendre au passage que « les OPH ne sont pas des organismes Hlm comme les autres », insiste l'élu lyonnais, qui recommande de caler la durée du contrat sur celle du mandat électif.

Agir « en meute »

En Sarthe, le président du Conseil départemental aime à dire que la contractualisation est conduite « en meute », rapporte Olivier Dubosc, son directeur général des services. Il s'agit, pour la collectivité, de « garantir l'alignement de l'ensemble des opérateurs du logement social à l'échelle du département », à savoir les OPH mais aussi les SPL et les SEM. Les enjeux sont ici : la solidarité territoriale, la présence « visible et en acte » de la collectivité via son « partenaire privilégié »⁽³⁾ Sarthe Habitat, sachant que « l'habitat est une politique intégratrice qui cristallise d'autres politiques portées par le département ». Et de citer le vieillissement de la population, l'action sociale et l'aménagement (avec notamment le programme Action cœur de ville et Petites Villes de demain). Pour Olivier Dubosc aussi, « la délibération démocratique au sein du Conseil départemental (et du CA de l'OPH) est utile et dynamisante pour le suivi au plus près de notre politique. »

Le suivi et l'évaluation font partie intégrante de la contractualisation, avec des conduites précises et variables d'un territoire à l'autre, selon HTC. Hervé Petit a ainsi été « bluffé » par la contractualisation en cours entre la Communauté d'agglomération de Saint-Nazaire et son OPH, qui procède d'un mécanisme original

« Tout le monde me dit "vous n'allez pas y arriver" », a confié Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, en tribune de l'assemblée générale de la FOPH, à propos du protocole signé le 19 mars, visant à produire 250 000 logements sociaux en deux ans et que la Fédération n'a pas signé. « C'est vrai, c'est difficile », a-t-elle reconnu, ajoutant que « nous avons besoin d'un choc de prise de conscience collective » face à l'urgence de construire des Hlm, notamment en demandant aux collectivités de « s'inscrire dans cette dynamique ». Sur ce point, elle a dit savoir pouvoir compter sur les OPH. Dans le cadre du projet de loi 4D, « j'entends vos demandes d'adaptation des règles dans les territoires détendus et nous pouvons y travailler ensemble », a-t-elle déclaré.

pour réagir aux premiers signes de fragilité de l'organisme. À chaque objectif du contrat est associée une série d'indicateurs d'impact financier sur l'Office : la contribution de la collectivité est déclenchée uniquement lorsque la réalisation de tel ou tel objectif vient impacter de manière significative le budget de l'organisme.

Un manifeste écrit avec le cœur

Mais que serait ce lien sans valeurs partagées ? Un manifeste intitulé *Réaffirmer nos valeurs*, a été adopté à l'unanimité lors de l'AG. Un manifeste « écrit avec le cœur », confie Isabelle Rueff, directrice générale de Alpes Isère Habitat et présidente de l'Institut Hlm de la RSE. « Nos valeurs sont nos fondamentaux et ce qui nous anime, où nous puisons notre force, sans compétition car il n'existe pas de compétition de valeurs », a-t-elle déclaré avec ferveur. Il n'est pas ici question de « valeurs économiques » car « ce n'est pas en tant qu'acteur économique que nous nous distinguons », souligne-t-elle.

Marcel Rogemont va même plus loin : « Les OPH sont des acteurs sociaux avant d'être des acteurs économiques : nous devons refuser les discours strictement économiques qui nous éloignent de nos ambitions sociales ». La première des valeurs est donc celle de l'humanité, puis vient celle de la fidélité au territoire avec, pour corolaire, la proximité. « L'ancrage territorial implique qu'il n'y a jamais de territoires abandonnés », insiste Isabelle Rueff. La non-lucrativité est la troisième valeur, celle qui « garantit que tout euro recueilli sera réinvesti au profit des territoires et des locaux » et qui fait que « notre patrimoine devient un bien commun ». D'ailleurs, pour la philosophe Cynthia Fleury, cela ne fait aucun doute : « Le logement social est un commun », au sens où il est une ressource gérée collectivement, au bénéfice de ses usagers, dans le but de la préserver et la pérenniser.

On n'est pas non plus très loin de

la sphère de l'économie sociale et solidaire, et c'est Jérôme Saddier, président d'ESS France, qui le dit : l'activité des OPH répond aux besoins d'une communauté donnée, sa finalité va au-delà de la seule production de biens et services, elle a d'autres impacts (sociaux, territoriaux, environnementaux).

La dernière valeur est celle de l'innovation, inséparable de la capacité d'adaptation nécessaire à la continuité du service public, par exemple en période de pandémie.

Si l'utilité sociale des OPH est ainsi rappelée aujourd'hui, c'est que « nous sommes regardés à l'aune des lois économiques », tempête Marcel Rogemont. Lois qui « voudraient nous imposer de faire tourner le capital » et qui fait que le modèle Hlm « repose trop sur la dette », or « nous sommes le capital de ceux qui n'en ont pas », rappelle-t-il. En ce jour anniversaire de la première réunion, en 1943, du Conseil national de la Résistance, le député Stéphane Peu, vice-président

de la Fédération, reste convaincu que la RLS imposée par la loi de Finances de 2018 n'était qu'un étage d'une fusée construite pour renverser le modèle historique des Hlm conforté après-guerre. Il rêve d'un grand débat populaire sur l'avenir du logement social, idéalement lors de la campagne des présidentielles de 2022. L'avenir du modèle Hlm et du modèle OPH seront, quoi qu'il en soit, au programme de la prochaine AG de la Fédération, qui se tiendra sur les terres de Marcel Rogemont, à Rennes, les 23 et 24 juin 2022. ● **V.L.**

(1) Le même jour, s'est tenue l'AG de la Fédération des Coop'Hlm (voir p. 18).

(2) « Pratiques de la contractualisation entre les OPH et les collectivités », en ligne sur www.foph.fr.

(3) Cette formulation a remplacé celle de « bras armé », qui tend à nier l'autonomie des OPH défendue justement dans la démarche de contractualisation.

Activités 2020 des OPH

Au 31 décembre 2020, les OPH étaient au nombre de 220, dont 83 rattachés à des Conseils départementaux. Ils représentaient un patrimoine locatif de 2,3 millions de logements. Les 65 OPH de plus de 12 000 logements possédaient 61 % du patrimoine. Pour les autres, « je ne connais pas d'Office qui ne soit dans un processus de rapprochement », assure Marcel Rogemont. 196 080 logements ont été mis en location en 2020. L'offre due à la mobilité représentait 7,8 % du parc. La vacance est montée à 5,6 % « notamment du fait de la vacance technique, augmentée par les retards et reports de chantier », précise la Fédération.

20 000 logements familiaux ont été mis en chantier, dont 18 700 en construction neuve (+ 1,9 % par rapport en 2019) et 1 300 en acquisition à améliorer hors Hlm (- 27 %, 8 %). Les OPH ont aussi mis en chantier 1 500 équivalents-logements en foyer (- 3,2 %), représentant une capacité d'accueil de 1 650 lits.

213 740 logements familiaux et 11 920 équivalents-logements en foyer ont fait l'objet de travaux d'amélioration.

La proportion de logements économes classés A, B, C en énergie primaire est passée, en une seule année, de 44,1 % à 45,3 % (de 4 % à 3,7 % pour les classes F et G). Celle des logements classés A, B, C en émission de GES est passée de 28,4 % à 29,3 % (de 10,6 % à 9,6 % pour les classes F et G).

5 040 logements ont été démolis (5 070 en 2019), dont un peu moins de la moitié dans le cadre de l'Anru. 3 100 logements ont été vendus à des personnes physiques (- 6 %), dont 57 % étaient des maisons individuelles. ●

SÉCURITÉ

Soutenir systématiquement les personnels de proximité agressés

Les métiers de la proximité sont des acteurs incontournables de la qualité de vie et la tranquillité des habitants, d'autant plus en sites sensibles. Comment déployer des initiatives qui vont à la fois répondre aux exigences de qualité de service pour les locataires tout en assurant de bonnes conditions de travail au personnel de terrain ? Réponses lors du webinar de l'USH organisé le 20 mai sur ce thème.

« Les équipes de proximité sont une des forces du secteur, reconnue par les élus et les partenaires mais elles exercent un métier exigeant et compliqué, notamment en raison des trafics de drogue et des incivilités », a rappelé Thierry Asselin, directeur des Politiques urbaines et sociales de l'USH, en préambule du webinar du 20 mai sur "L'accompagnement des personnels de proximité en sites sensibles".

Pour agir en soutien à leur personnel, les organismes multiplient les dépôts de plainte. Pour autant, ils ne sont pas satisfaits de la situation et constatent la lassitude, l'usure physique et mentale des personnels de proximité en sites sensibles.

Comment agir ? Christine Jauffret et Céline Rainaldi-Moutonnet du cabinet Côté RH ont présenté l'étude qu'elles ont menée en 2020 sur les pratiques d'accompagnement⁽¹⁾. Les dispositifs existants ont été analysés sous trois angles : les collaborateurs, la coopération et les locataires.

La formation se révèle être un des outils privilégiés. « Elle concerne l'échange de bonnes pratiques, le développement personnel pour apprendre à mieux gérer les situations complexes, des cours théoriques sur les droits et devoirs, ou les pathologies psychiatriques », soulignent les auteurs de l'étude. La tolérance zéro en cas d'agression est un principe largement partagé et qui se concrétise par le soutien aux salariés et des mesures envers l'agresseur : « Envoyer un courrier de rappel aux règles, se porter partie civile, aller jusqu'à l'expulsion. Il faut montrer que l'organisme agit et cela passe aussi par des actions de communication interne et externe. »

Pour garantir une meilleure protection à leurs salariés, certains organismes modifient l'organisation du travail. Cela se traduit par des déplacements en binôme sur le terrain, le renforcement des effectifs ou encore l'adaptation des horaires.

Une grande partie de la solution aux problèmes de protection des salariés exposés, se trouve dans la politique RH, avec notamment l'utilisation d'outils comme la mobilité, les dispositifs d'intégration, les recrutements spécifiques, les primes spéciales.

En matière de coopération avec les institutions, les conventions sont plus fréquentes avec la police qu'avec la justice. « L'objectif est constant : faciliter le dépôt de plainte et favoriser la circulation de l'information. »

Enfin, le "bien-vivre ensemble", élément indispensable à la tranquillité dans les quartiers, se renforce à travers les animations et les événements organisés par les bailleurs pour impliquer les locataires.

Des questions récurrentes

Selon Côté RH, l'assermentation des collaborateurs est approuvée par seulement 20 % des bailleurs interrogés : « C'est une question délicate, confirme Gilles Lahousse, DRH de Plaine Commune Habitat, car l'assermentation expose le salarié et induit une confusion auprès des locataires ».

L'accompagnement psychologique des personnels de proximité est, quant à lui, perçu comme indispensable. « L'usure professionnelle est en augmentation, il est nécessaire que les collaborateurs puissent s'exprimer, déverser leur stress », estime Gilles Lahousse. Chez Plaine Commune Habitat, les échanges se pratiquent lors d'ateliers animés par un psychologue. CDC Habitat fait appel à des policiers qui ne sont plus en activité pour des formations à la prévention des conflits. Et chez Grand Delta Habitat, en cas de dépôt de plainte, la victime est soutenue par un chargé de coaching interne tout au long de la procédure.

« La possibilité d'obtenir la résiliation du bail en cas d'agression grave est possible, témoigne Emilie Vasquez, directrice de la Sécurité de CDC Habitat, nous avons déjà obtenu la résiliation d'un bail avec expulsion du locataire - et parfois avant décision pénale - grâce à des témoignages de locataires. »

"Rester vigilants"

Les témoignages de Plaine Commune Habitat, CDC Habitat et Grand Delta Habitat soulignent une augmentation des agressions⁽²⁾.

Plaine Commune Habitat, dont 90 % du patrimoine est en QPV, en déplore une quinzaine par an. En réaction, l'organisme de Seine-Saint-Denis a mis en place des mesures de prévention dans l'aménagement des bureaux d'accueil avec des comptoirs en

hauteur, des issues de secours, et un système de signalisation en cas de problème. En cas d'agression grave, le bailleur organise un rassemblement sur site avec les locataires, les élus, la direction de l'organisme. « *L'objectif est de montrer notre indignation, notre soutien au personnel et de perturber momentanément les trafics en affirmant notre présence* », rapporte Gilles Lahousse, attirant l'attention sur des points délicats : la stabilité des effectifs en sites sensibles, le recrutement des gardiens et le maintien de leur motivation : « *Il faut rester vigilant sur les difficultés des gardiens à garder un équilibre entre leur bonne connaissance du terrain et les risques de compromission. Il faut éviter que des lignes rouges soient franchies et muter le gardien avant qu'il ne soit trop tard.* »

“Agir systématiquement”

« *Les fonctions spécifiques liées à la sûreté sont très diverses selon les organismes* », constate l'étude de Côté RH. Chez CDC Habitat, la direction de la Sûreté a été créée en 2019. L'insécurité dans le patrimoine est mesurée à l'aide d'une cartographie des sites sensibles, établie selon le référentiel de l'Aorif. Un outil interne, Sentinelle, centralise les incidents liés à la sûreté, et permet aux collaborateurs de s'informer sur le suivi des dossiers.

« *Notre principe est d'agir systématiquement et de sanctionner pour défendre nos salariés et pour la valeur d'exemple* », affirme Emilie Vasquez. CDC Habitat accompagne ses salariés dans les démarches et organise leur soutien psychologique. Des sanctions sont prises contre les locataires auteurs d'infractions (dépôt de plainte et engagement de procédures contentieuses pour non-respect du contrat de bail). Dans les sites les plus sensibles, les moyens de surveillance sont renforcés par la présence d'agents de sécurité et la vidéoprotection, « *un outil dissuasif et qui répond aux besoins exprimés par les salariés* ». L'aménagement des bureaux d'accueil pour plus de convivialité et de sécurité permet aussi de limiter l'impact des agressions : issues de secours, caméras et dispositif d'enregistrement sonore permettant de recueillir des éléments de preuve.

Témoignages sous X

Avec neuf plaintes déposées en 2020, Cindy Dumas, responsable sécurité et Rémi Marti, directeur des services locatifs témoignent aussi de l'augmentation des agressions dans le patrimoine de Grand Delta Habitat, coopérative du Vaucluse : « *Une augmentation de 7 % dont 2 % envers le personnel de proximité : nous incitons les salariés à déposer plainte. Pour les protéger, nous indiquons l'adresse du siège.* » Grand Delta Habitat met en place des dispositifs de soutien au salarié dans la préparation et le suivi de la plainte.

L'organisme a signé une convention avec la gendarmerie en PACA : « *Ce partenariat se traduit par l'en-*



#FIERDEMONGARDIEN



voi à la police de fiches de signalement très circonstanciées, l'autorisation permanente d'accès aux parties communes, la simplification des dépôts de plaintes avec notamment la reconnaissance du statut de chargé de missions de service public en cas d'agression. »

Les deux représentants de Grand Delta Habitat ont également présenté une procédure particulière mise en place afin d'inciter les témoins à se manifester tout en les préservant d'éventuelles menaces. Ce témoignage sous X est recueilli chez un huissier, parfois en présence du maire, et produite en justice dans le cadre d'une procédure au Civil seulement. « *Dans le cadre d'une agression à l'arme blanche contre deux prestataires de GDH, cette procédure a permis de recueillir six témoignages qui ont renforcé le dossier de plainte et conduit à la résiliation du bail du locataire agresseur.* »

À l'échelle nationale, des partenariats ont été noués entre le Mouvement Hlm et les institutions. La convention partenariale avec le ministère de l'Intérieur a ainsi été renouvelée en 2019. « *Elle permet d'agir rapidement en curatif comme en préventif et d'entretenir une bonne collaboration avec la police, souligne Thierry Asselin. Des progrès restent à faire avec la justice mais on constate une implication renforcée du procureur dans de nombreux territoires.* »

● I.C.

(1) *Les pratiques d'accompagnement des personnels de proximité en sites sensibles, Cahier Repères n° 76, en ligne sur le Centre de Ressources, assorti de neuf monographies d'organismes.*

(2) *Lire aussi notre dossier La sécurité, jusqu'où aller ? dans notre n° 1145 du 31 mai.*

🔗 La SA Hlm de l'Oise soutient son personnel de proximité et l'affirme via une campagne sur les réseaux sociaux : « *Fier de mon gardien, c'est l'affaire de tous !* ».

Plusieurs collaborateurs n'ont pas hésité à prendre la pose pour soutenir leurs collègues gardiens, c'est le cas de Séverine, assistante d'agence, Jérôme et Franck, gardiens.

© E. Anael

FÉDÉRATION DES COOP'HLM

Les Coop'Hlm à l'heure du zéro artificialisation nette

Assemblée générale revendicative pour la Fédération des Coop'Hlm, le 27 mai⁽¹⁾. La présidente, Marie-Noëlle Lienemann, a interpellé la ministre chargée du Logement sur de nombreux sujets : le prêt à taux zéro, les organismes de foncier solidaire, le coût du foncier... à l'heure du zéro artificialisation nette (ZAN). Comme chaque année, les quatre lauréats des Opérations Remarquables ont été dévoilés.

« **P**our les Coop'Hlm, l'année a été plutôt positive, contrairement à ce qu'on pourrait imaginer », se réjouit Marie-Noëlle Lienemann en ouverture de l'Assemblée générale de la Fédération des Coop'Hlm qu'elle préside. Si l'accession sociale à la propriété s'est maintenue (lire encadré), elle regrette cependant que les organismes bancaires ne tiennent pas compte de la sécurisation des opérations, alors que « la sinistralité dans notre secteur est infime ».

Pour faciliter l'accession sociale, Marie-Noëlle Lienemann profite de la présence de la ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, pour glisser quelques propositions à l'État, en particulier concernant la reconduction du prêt à taux zéro (PTZ) au-delà de 2022. Son idée : soit un PTZ spécifique au PLSA, qui prenne en compte les revenus au moment de la signature du prêt, soit « un critère spécifique qui permette à la personne, lorsqu'elle entre dans le

logement, de savoir si elle peut prétendre au PTZ et à quelles conditions ». Emmanuelle Wargon lui répond que « des adaptations sont en cours d'analyse, pour être en capacité de proposer un PTZ qui continuera au-delà de 2022 et qui sera le plus adapté possible aux besoins des Français ».

Alors que les ventes en bail réel solidaire (BRS) se développent, la présidente des Coop'Hlm propose d'améliorer cet outil pour l'adapter à la reconfiguration dans l'ancien. Elle souhaite par ailleurs que les Départements accordent leur garantie d'emprunt aux organismes de foncier solidaire (OFS). Elle interpelle également la ministre sur une exemption de l'impôt sur les sociétés pour les OFS coopératifs. Sur ce sujet, comme pour le PTZ, la ministre lui donne rendez-vous à la prochaine loi de Finances, estimant que « c'est un point qu'il est tout à fait possible d'étudier d'ici là ».

ZAN et coût du foncier

Le projet de loi Climat et Résilience, bientôt discuté au Sénat, prévoit par ailleurs de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici dix ans. Un sujet qui ne manque pas d'inquiéter la Sénatrice de Paris qui craint que le coût du foncier n'augmente. « Si on laisse faire le marché, on va accroître la rente foncière et la ségrégation sociale », estime-t-elle. Pour produire du logement abordable et intégrer de la mixité sociale dans les territoires, elle propose que 30 % d'une opération de construction soient réservés au logement social, dès lors qu'un foncier a obtenu des aides publiques, y compris lors de construction de surfaces commerciales avec, dans ce cas, une compensation en logement social sur le modèle de la compensation carbone.

Sur le thème de la production de logement abordable à l'heure du ZAN, objet d'une table ronde, Raphaële d'Armancourt, responsable du pôle Politiques territoriales et urbaines à l'USH, souligne qu'« il va falloir acquérir de nouvelles compétences sur le recyclage foncier, sur la surélévation, conforter la compétence aménagement en allant au-delà du lotissement et gérer l'équation économique, sans doute en portant des projets plus importants, dans une logique d'ensemble, aux côtés de la collectivité, de manière à mutualiser les coûts ». Pour Stéphane Raffali, maire de Ris-Orangis et Conseiller départemental de l'Essonne, toute la question consiste à créer un nouveau modèle d'aménagement urbain pour « conforter les populations dans les métropoles, notamment là où se trouve l'emploi ». Le plus difficile étant, pour l'architecte François Pellegrin, d'« éviter le rejet de modèles

L'activité se maintient

Malgré la crise sanitaire et les élections municipales, l'activité des Coop'Hlm a tenu bon en 2020. Un haut niveau d'activité commerciale a pu se maintenir, avec 3 475 nouveaux accédants (+3 % par rapport à 2019) dont 45 % en PLSA et 16 opérations en BRS lancées par 12 Coop'Hlm, soit 266 logements (5 % des ventes).

La production est quasi-stable à 8 041 unités mises en chantier (contre 7 928 en 2019), dont 809 maisons individuelles, 4 285 logements en accession sociale sécurisée (VEFA, PLSA, BRS), 2 532 logements locatifs (foyers compris) et 415 lots à bâtir. 28 % des mises en chantier sont financées en PLAI et 41 % de la production locative mise en chantier issues de la VEFA.

Le patrimoine locatif géré par les Coop'Hlm connaît une progression de 30 % à 144 849 logements familiaux, suite à l'absorption de cinq bailleurs sociaux. Le portefeuille de lots principaux gérés en syndic par 32 Coopératives Hlm atteint 91 897 lots (+11 %). Du côté de la transition énergétique, la réhabilitation lourde de 2 525 logements locatifs a été lancée pour un investissement de 45,9 M€. 58 % des logements produits ont une performance énergétique supérieure à la RT 2012 et 80 % du parc global est classé D. Seuls 4 % des logements sont classés F ou G. ●



© T. Vallier

urbains devenus insupportables pour les habitants ». « Il faut produire plus de logements, ce qui ne veut pas dire qu'il faut en construire autant parce qu'il y a par exemple du recyclage urbain à faire, avec des requalifications architecturales ».

L'enjeu du ZAN, pour Marie-Noëlle Lienemann, est de « produire autrement ». Elle estime que les besoins en logement doivent être déterminés au niveau des territoires puis remontés à l'État et inscrits dans une loi de programmation nationale. Elle propose d'inventer « de nouveaux outils de planification » et estime que, plus qu'une maison individuelle, les Français souhaitent avant tout une bonne isolation phonique et thermique et un accès à la verdure. Pour Eric Hamelin, sociologue, « la densité peut être acceptée si on a une contrepartie en termes de proximité de services, en plus de la qualité de l'habitat et de l'accès à un espace extérieur ». « Ce qui est certain, rebondit Stéphane Raffali, c'est que, quel que soit le projet d'aménagement, il y aura forcément un moment de ratification citoyenne obligatoire, sans quoi les choses ne se feront pas ». Pour le maire de Ris-Orangis, les conditions d'acceptabilité d'un projet passent par exemple par la présence d'infrastructures créant de la richesse sur un territoire, comme un réseau de transports publics ou une université. Lui aussi estime que les outils d'aménagement doivent être « adaptés au modèle qu'on est en train d'imaginer ». En conclusion, il propose de créer de nouveaux indicateurs pour « mesurer le rapport entre ce que l'on consomme éventuellement comme extension urbaine et une augmentation réelle des besoins des populations et des ménages ». Cette proposition convient bien à la présidente des Coop'Hlm, qui juge nécessaire de « trouver un équilibre entre le cas par cas du ZAN et une logique d'aménagement global du territoire ». ● D.V.

(1) Le même jour s'est tenue l'AG de la FNOPH (voir p. 14).

Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, a annoncé à Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, et à Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coop'Hlm, que des adaptations étaient en cours pour prolonger le PTZ au-delà de 2022.

Les lauréats des Trophées des Opérations Remarquables

• **Trophée ORiginalité des usages** : Grand Delta Habitat, écoquartier les Oliviers, à Morières-lès-Avignon⁽¹⁾. À proximité de sources de nuisances potentielles (A7, usine de concassage de matériaux), la qualité de l'aménagement proposé crée un cadre de vie agréable. Le programme immobilier de 187 logements comprend 70 logements locatifs sociaux, 15 appartements et sept villas en accession sociale, ainsi que 10 lots de terrains à bâtir. Il protège les habitants des contraintes du site tout en facilitant les modes de déplacement doux et le partage.

• **Trophée Coopération et participation citoyenne** : Maison Familiale de Loire-Atlantique, Les Champs Libres, à Nantes. Ce programme participatif mixte, pour partie en ossature bois avec isolation en ballots de paille, est composé de 13 logements en accession sociale, six logements locatifs sociaux et une maison de ville rénovée, qui ouvrent un cheminement doux au sein du quartier. Les habitants ont participé à la conception et dédié 6 % du projet à la mise en commun d'espaces pour le jardinage, une buanderie et une salle collective pouvant servir d'appartement d'appoint.

• **Trophée PerFORMance** : Terralia, Woodway, à Chanteloup-en-Brie. Cette opération d'accession sociale de 62 logements, dont 41 PSLA, reprend les codes des longères dans un style moderne, avec des surfaces habitables généreuses et une articulation entre espace intérieur et extérieur au sein d'un parc arboré. La construction est respectueuse de l'environnement, grâce à son ossature bois et la préfabrication du clos couvert rendue possible par le recours au BIM, validée par une analyse en cycle de vie et une évaluation du potentiel d'éco-mobilité.

• **Trophée AbORDable et ouvert** : Les Habitations Populaires, Résidence Lakanal, à Pantin. Ce programme en BRS offre une nouvelle vie à une ancienne gendarmerie, avec huit appartements réhabilités et trois nouvelles maisons de ville. La coopérative a formé les accédants au syndic bénévole et les accompagne pendant deux ans, pour réduire les charges de copropriété. ●



© T. Vallier

(1) Lire aussi AH n° 1139, p.25.

ANNIVERSAIRES

Pour fêter leur centenaire, des organismes renouent avec leur histoire

Actualités Habitat poursuit son tour de France des fêtes de centenaires, avec deux organismes qui ont choisi de valoriser leur histoire, intimement mêlée à celle de leur territoire : Val de Berry et Reims Habitat.

Le centenaire de Val de Berry, l'Office de Bourges, est marqué par deux événements : le foudroyage de trois tours dans le cadre du NPNRU et la création d'une fresque de 70 m² sur la façade du siège.

Pour réaliser cette œuvre, Val de Berry a donné carte blanche à Bernard Capo, dessinateur et scénariste de bande dessinée né à Bourges, passionné par l'histoire de sa région natale et connu pour avoir créé le personnage de Loïc Francoeur.

Le Contrat social en pleine façade

« L'idée m'est tout de suite venue d'inclure Jean-Jacques Rousseau puisque le siège de Val de Berry se trouve dans la rue qui porte son nom, à Bourges, confie l'artiste. D'autant plus que le philosophe est l'auteur

d'un livre fameux "Du contrat social" et le contrat social c'est vraiment l'image d'un organisme Hlm comme Val de Berry. Ensuite, j'ai représenté un panel de population qui bénéficie des services de Val de Berry. Je n'ai pas pu m'empêcher de placer mon premier personnage de BD, Loïc Francoeur, bien sûr, parmi eux. Et comme Val de Berry est présent sur tout le département, j'ai dessiné des sites emblématiques comme les monts du Sancerrois, l'Abbaye de Noirlac, la cathédrale de Bourges, et la borne militaire de Bruère Allichamps qui symbolise le centre géographique de la France, puisque le Cher, c'est le centre du pays ». Dessinée en noir et blanc, la fresque a été reproduite par CitéCréation, spécialisée dans le design mural monumental.

L'autre événement marquant est le foudroyage de trois tours (202 logements) de la résidence Le Grand Meaulnes, le 30 mai dernier. « Une technique de démolition exceptionnelle choisie par Val de Berry à l'occasion de son centenaire et pour marquer le lancement du NPNRU de Bourges », explique Florian Beauvais, chargé de communication. Cette démolition a été organisée dans des règles de sécurité très strictes avec l'évacuation des riverains pendant quelques heures dans un périmètre de 150 m autour des logements détruits.

Par ici la visite !

Le 3 février 1921 correspond à la date du décret de création de l'Office public d'habitation à bon marché de Reims Habitat. Pour célébrer cette date anniversaire, le 3 de chaque mois, et jusqu'en janvier 2022, des jeux concours sont organisés sur la page Facebook de l'OPH avec des questions sur les résidences de l'Office, son activité, son fonctionnement.

Un logo spécifique a été créé pour accompagner, tout au long de l'année



© Reims Habitat

📍 Le 3 février 2021, les équipes de Reims Habitat ont reçu un calendrier et des boîtes de biscuits, reprenant le logo spécial centenaire.

2021, les actions et les projets réalisés dans le cadre du centenaire de l'organisme.

Reims Habitat associe ses locataires à cet anniversaire, en travaillant avec leurs représentants à la mise en place d'un "appel à projets participatifs". Autour d'un projet commun, l'objectif est de permettre aux locataires de s'impliquer dans des actions bénéfiques à leur immeuble, leur quartier ou leur environnement.

Ce centenaire est aussi l'occasion de renouer avec l'histoire de l'organisme. En 2020, à l'occasion des Journées Euro-



péennes du patrimoine, Reims Habitat avait organisé des visites guidées dans le secteur Orgeval. Sur le même principe, l'Office proposera fin juin 2021 une « Semaine du patrimoine » autour de certains secteurs

de son patrimoine, avec des visites guidées réalisées et commentées par des guides professionnels. Ces visites seront proposées au grand public pour faire découvrir autrement des quartiers d'implantation historique de l'Office : les secteurs Maison-Blanche, berceau de Reims Habitat, Croix-Rouge Université, Orgeval, Clairmarais, Europe-Pommery et Vieux Port-Barbâtre. ● I.C.

© B.Capo/Val de Berry



📍 Parmi les 21 personnes représentées autour de Jean-Jacques Rousseau, figurent des locataires et le "peintre-vagabond" Marcel Basculard (2^e en partant de la gauche), une personnalité emblématique de Bourges.

PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Les Hlm au cœur

Les organismes Hlm participent depuis le début, avec discrétion mais efficacité, au programme Action cœur de ville (ACV). Un programme qui surfe aujourd'hui sur la vague - réelle ou supposée - de l'exode urbain et l'attrait renouvelé pour ces villes dites longtemps "moyennes" auxquelles la crise sanitaire confère de grandes vertus.

Le programme Action cœur de ville, déployé depuis mars 2018 dans 222 villes avec une enveloppe de 5 Md€, semble prendre un nouveau départ à la faveur de la pandémie de Covid-19. La crise sanitaire aurait réveillé chez des citadins le goût des espaces urbains moins denses et ouvert un nouveau mode de vie professionnel fondé sur le télétravail qui, tout à coup, a rendu possible cette aspiration. Sans compter des prix au mètre carré qui permettent de gagner au moins une pièce et un accès extérieur (jardin, terrasse ou balcon) et, dans le parc locatif social, l'espoir de se voir attribuer un logement un peu plus vite.

Sans doute y a-t-il aussi le désir de tourner la page, construire une nouvelle vie davantage en accord avec des valeurs et des envies jusque-là contenues par le principe de réalité. «*En révélant les fragilités des grandes villes, la pandémie a accéléré l'attractivité des villes moyennes*», observe Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA. Selon elle, le phénomène «*se raccroche à un mouvement existant*» et touche «*surtout celles qui ont*

La pandémie a renforcé le goût des citadins pour une urbanité "à taille humaine". Ici : Châteauroux. 📍



© P. Madry

conservé des services publics, notamment leurs universités». Les villes moyennes trop éloignées d'une gare TGV ou du rayonnement d'une métropole n'ont pas non plus cette chance.

« On revient de loin »

Rollon Mouchel-Blaisot, directeur national du programme ACV préfère parler de villes «*à taille humaine*» plutôt que de villes «*moyennes*», notamment lorsqu'il s'adresse aux investisseurs privés potentiels. «*Il y a trois ans, les opérateurs m'écoutaient poliment, se souvient-il, mais quand j'arrive aujourd'hui avec mon catalogue de 112 terrains, les investisseurs, les promoteurs, les grands cabinets de promotion immobilière montrent de l'intérêt : la tonalité des échanges n'a plus rien à voir*». «*On revient de loin*», avouait-il le 28 avril à la presse, en présentant les résultats de la consultation nationale «*Réinventons nos cœurs de ville*», qui a permis l'organisation de 37 appels à projets locaux portant sur un total de 112 «*verrues urbaines*» ou «*no man's land*» en périphérie.

Il reste aussi de grands équipements publics situés en cœur de ville et en attente d'un nouvel usage immobilier : casernes, hôpitaux, bâtiments de La Poste, de France Télécom, de la Banque de France... égraine Hélène Peskine, copilote des «*Réinventons*» avec le préfet Mouchel-Blaisot. La nouvelle attractivité pourrait d'ailleurs être un argument de poids pour mettre un coup d'arrêt à de nouvelles fermetures de services publics, utiles aux usagers, pourvoyeurs d'emplois pour les fonctionnaires et moteurs de l'économie résidentielle.

Même les villes qui, depuis vingt ans, semblent avoir tout perdu (service public, activité économique, population) se sont étalées en périphérie et, de fait, ont aussi perdu en surface naturelle et en qualité paysagère. À elles aussi, le programme ACV exige de «*revenir vers le centre*». Il invite à «*bâtir un développement urbain reposant sur le principe de la sobriété foncière*», insiste Rollon Mouchel-Blaisot, qui espère «*imprimer une nouvelle forme de densité, qui convienne à tout le monde*».

Un fonds friches bienvenu

Le plan de Relance, visant à rebondir après la crise sanitaire, a ouvert à ces villes de nouveaux financements, notamment le fonds friches, initialement doté d'une enveloppe de 300 M€ qui vient d'être doublée au vu de son succès (voir AH du 30 mai 2021). Les villes signataires d'une ORT (Opération de revitalisation de territoire), inscrites au programme Action cœur de ville ou non, ainsi que leurs cousines Petites Villes de demain représentent les trois quarts des 630 candidatures au fonds friches, selon Rollon Mouchel-Blaisot. La concentration de friches urbaines dans ces territoires délaissés n'explique pas tout. Challengeés depuis quatre ans, ces villes et leurs partenaires gardaient aussi des projets dans leurs cartons,



📍 La reconquête des *no man's land* en bordure urbaine fait partie des enjeux du programme Action cœur de ville.

avec des arguments tout prêts pour obtenir le financement nécessaire au bouclage des programmes. C'est le cas du projet de reconversion d'un bâtiment du centre-ville de Tarbes composé d'un ancien commerce de cycles, de ses ateliers et de logements à l'étage, visité le 29 avril par la ministre chargée du Logement Emmanuelle Wargon. Piloté par l'ESH **Promologis** et imaginé par le cabinet d'architecture Studio D, il prévoit la renaissance de l'immeuble avec 12 logements T2, T2 bis et T3 (cinq réhabilités et sept neufs) avec celliers, parkings, grandes terrasses, balcons ou jardins.

Plus de 50 000 logements ACV

Quant au programme ACV lui-même, 2,1 Md€ ont été engagés à mi-parcours, soit un peu moins de la moitié de l'enveloppe mobilisée. 3 000 "actions concrètes" ont été lancées et 51 500 logements ont été rénovés, réhabilités ou construits. Action Logement annonce de son côté une contribution de 552 M€, sur les 1,5 Md€ réservés, dont 63 % en direction des logements sociaux ou intermédiaires et 32 % sur du logement privé. Le groupe avait sélectionné et financé, au 31 décembre 2020, 830 opérations immobilières, dans 185 villes, représentant près de 10 000 logements "abordables". 86 % sont des opérations d'acquisition-amélioration et de démolition-reconstruction. Les ESH portent 159 opérations (65 en acquisition-amélioration réhabilitation, 60 en démolition-reconstruction, 34 en construction neuve), les OPH en portent 85 (41 en acquisition-amélioration réhabilitation, 23 en démolition-reconstruction, 21 en construction neuve) et les Coop'Hlm 7 (le solde étant notamment représenté par les SEM). La taille moyenne est de 18 logements pour le parc social et intermédiaire, et de 15 logements pour l'accession sociale. En raison de la complexité des projets, la VEFA est minoritaire.

Action Logement souligne que les «organismes de logement social portent très fortement le programme avec 743 M€ investis dont 119 M€ financés par fonds propres». Le groupe a récemment fait évoluer les aides octroyées et en a créé une nouvelle pour soutenir la restructuration lourde du parc social existant (voir p. 25). ● V.L.

Un guide sur les interventions en quartiers anciens



📍 La redynamisation d'un centre urbain passe par la lutte contre la vacance commerciale, marqueur le plus visible d'une ville en essoufflement.

La question des interventions des organismes Hlm en quartiers anciens va bien au-delà des opérations du programme Action cœur de ville. Elle est même d'une totale actualité avec tous les enjeux émergents liés à la revitalisation des centres anciens quels que soient leurs labels, au contrôle de l'artificialisation des terres dans un contexte d'objectif ZAN et à la création de nouvelles dynamiques territoriales en général. Soit autant d'opportunités pour les organismes Hlm de développer un parc en acquisition-amélioration situé en centre-ville et de se positionner en

tant qu'opérateur de renouvellement urbain, partenaire de la collectivité locale porteuse du projet. Occasion aussi de s'affirmer comme des acteurs ensemble au sein de leurs territoires d'intervention.

Dans un guide publié par l'USH, sont abordés les enjeux stratégiques et opérationnels des interventions en quartiers anciens et tissus urbains existants, les aspects juridiques de ces interventions, les outils opérationnels. Des exemples d'interventions complètent le document.

En ligne sur le centre de ressources de l'USH. ● V.S.

Observatoire de l'habitat

Villes de France (ex-Fédération des villes moyennes) a mis en ligne en mai, en partenariat avec l'USH, la Banque des Territoires et Enedis, la troisième édition de son Observatoire de l'habitat. Il fournit, pour les 34 839 communes de la France métropolitaine, les

données statistiques relatives à la démographie, au profil de la population, aux caractéristiques du parc de logement, notamment aux logements sociaux, à l'évolution de la consommation et de la production d'électricité, et aux dynamiques de construction. En ligne sur : www.villesdefrance.fr/habitat/ ●



PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

La revitalisation des centres en Auvergne-Rhône-Alpes



L'AURA Hlm a publié, dans son webmagazine d'avril, un dossier spécial sur la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs par plusieurs organismes Hlm de la grande région Auvergne-Rhône-Alpes. Parmi eux, **Auvergne Habitat**, ESH du groupe Action Logement, valorise ses interventions à Issoire (photos), à Riom sur l'ancienne manufacture des tabacs, dans le centre ancien de Vichy avec la reconstruction de logements associée à la création d'un pôle petite enfance, ainsi que

dans le quartier de la gare. L'OPH **Dynacité** présente son programme "Cœur de ville Victor Hugo" à Oyonnax. Il s'agit de la reconversion d'anciens ateliers désaffectés et maisons inoccupées transformés en un petit morceau de ville de 45 logements collectifs et 7 logements individuels en accession sociale. Sur un coût total de près de 6,8 M€, Action Logement a financé à hauteur de 1,3 M€ au titre du programme Action cœur de ville.

À noter également le projet de revitalisation de **Drôme Aména-**

gement Habitat à Saint-Vallier, commune labellisée "Petites Villes de demain". L'OPH pilote les trois volets du projet : recyclage de quatre îlots de centre-ville dégradés et vacants ; portage de lots de copropriétés ; réalisation d'équipements publics (voirie, passerelle piétonne...).

Ophis, dans le Puy-de-Dôme, a conduit la reconversion en logements d'un ancien presbytère à Saint-Julien-de-Coppel, en concertation avec l'ABF. ● **V.L.**

Réhabilitation totale d'un bâtiment vétuste avec création de logements ainsi que d'un local commercial d'environ 80 m², à Issoire. ➔



© Auvergne Habitat



© Atelier 4

Une Commission USH sur les Territoires détendus et cœurs de ville



© P. Madry

La feuille de route de la nouvelle commission de l'USH, intitulée Territoires détendus et cœurs de ville, présidée par Muriel Boulmier, présidente de l'Union régionale Hlm de Nouvelle-Aquitaine, prévoit d'aborder les problématiques de ces territoires dont les mutations démographiques et économiques perturbent significativement les marchés immobiliers. Elle étudiera les réponses que les organismes Hlm peuvent offrir, portant sur des politiques d'habitat garantes de mixité sociale, d'équité territoriale, et proposant des parcours résidentiels diversifiés incluant la location, l'accession sociale à la propriété, le BRS, ainsi qu'une

offre de produits destinés à certains segments de la population, seniors notamment.

Elle formulera des propositions d'évolutions du cadre réglementaire et des dispositifs financiers nationaux ; proposera des enrichissements et infléchissements des programmes nationaux (Action cœur de ville, mais aussi Petites Villes de demain, Agenda rural, Territoires d'industrie, France Services...); renforcera les liens avec les réseaux d'élus ; impulsera un programme de travail partenarial dans la lignée de la démarche des "AMI territoires détendus" ; capitalisera et accompagnera les expérimentations. ●

Évolution des aides d'Action Logement

Afin d'accompagner les projets des organismes Hlm dans le cadre du programme Action cœur de ville, Action Logement a fait évoluer les aides octroyées dans les périmètres d'intervention des 222 villes du programme. Ces modifications sont de trois ordres :

- une révision des aides à l'accession sociale. Prêt et subvention sont désormais dissociables. La subvention de 15 000 € par logement produit est calculée sur la totalité des logements sous réserve d'un engagement d'en commercialiser les trois quarts auprès de salariés du secteur privé ou agricole ;
- un aménagement des aides à la production locative sociale (y compris PLS si non majoritaire) et intermédiaire. Il garantit un forfait minimum de subvention sous condition de performance environnementale :

- en démolition-reconstruction et neuf : 300 €/m² de surface habitable (SH) si NF Habitat, HQE, et RT 2012 - 20 % ;
- en acquisition-amélioration : 300 €/m² de SH si HPE Rénovation, portés à 500 €/m² de SH si BBC Rénovation. Une subvention peut majorer le financement maximum (1 000 €/m² de SH) en fonction de l'équilibre de l'opération ;
- la création d'une aide à la restructuration lourde du parc social existant (opérations de plus de 50 000 €/logement). Dans la limite d'un plafond de 500 € par m² de SH, le dispositif couple un prêt (trente ans avec possibilité de différé de cinq ans) et une subvention pour les travaux ciblant une performance BBC Rénovation (jusqu'à 300 €/m²) ou le niveau HPE Rénovation (plafond de 200 €/m²). ● V.I.

☞ Le programme ACV vise une requalification globale des cœurs dégradés, agissant à la fois sur l'habitat, le commerce et le cadre de vie.



© P. Madry

LOGEMENTS COLLECTIFS

Rénovation énergétique

**ROLUX 3CEP
RÉNOVATION**
Conduits Shunt
ou Alsace

**CHEMILUX
CASCADE**
Chaudière,
mini-chaudière

ROLUX RENC-FIT
Terminal horizontal
sans travaux
de maçonnerie

Build smart.

**Pour les travaux de Rénovation,
Ubbink a la solution !**

Les systèmes Ubbink répondent à toutes les configurations de rénovation et participent à l'amélioration de l'efficacité énergétique dans l'habitat.

Ubbink France • @ubbink@ubbink.fr • www.ubbink.com

NOUVELLES RÉALISATIONS

© Le Foyer Stéphanois



Oissel (76). 14 pavillons individuels de type T4 dont 12 en location et deux en location-accession ont été livrés le 1^{er} avril. Chaque logement possède un garage, un jardin et une place de parking privative. Les maisons ont une

chaudière gaz avec un panneau photovoltaïque en toiture en autoconsommation et bénéficient de la RT 2012 -10 %. Arch. : Boucles de Seine Architecture. ● **Le Foyer Stéphanois**

© Habitat-Audois



Fitou (11). « Les Grenaches » comprennent neuf logements locatifs sociaux - dont deux logements adaptés PMR. Il prend place dans un territoire concerné à la fois par la loi Littoral et par la proximité d'une zone Natura 2000. L'opération est réalisée avec la participation de l'État, la Région Occitanie, Action Logement, la CDC et le Conseil départemental de l'Aude pour la garantie emprunts. Arch. : Agence Deffayet. ● **Habitat Audois**

© Angers Loire Habitat



Verrières-en-Anjou (49). Dans le quartier du Chêne Vert, cinq maisons en accession sociale à la propriété livrées en mars ont été suivies par cinq autres en avril. Sur les dix maisons d'architecture contemporaine où le bois est très présent, trois de type 3 sont évolutives (combles aménageables) ; leur prix est à partir de 164 900 €. À proximité, se trouve un magnolia dont "Villosa" - qui a donné son nom à la résidence - est une variété. Arch. : Lionel Vié et Associés. ● **Angers Loire Habitat**

Phalempin (59). Les 23 logements locatifs collectifs de la résidence du Grand Chêne proposent des typologies variées favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. L'ensemble des logements est adapté aux seniors comme aux personnes à mobilité réduite et bénéficie d'une performance énergétique RT 2012 - 10 %. Situé à proximité de tous services et commerces, le bâtiment en R+2 inclue des accès extérieurs (terrasses et balcons), un local vélo et 40 places de parking dont deux PMR. L'investissement dans ce programme s'élève à 2,9 M€. Arch. : Jean-Michel Verhaeghe/KVDS. ● **Partenord Habitat**




© Groupe Pierreal

Réhabilitation

500 LOGEMENTS RÉNOVÉS À BREST

60 M€ : tel est le montant que **Brest Métropole Habitat** investit pour rénover 1400 logements de son patrimoine entre

Les édicules ascenseurs des façades du quartier Kerbernard repeintes après l'isolation thermique extérieure. 

2019 et 2021, dont près de 500 ont été livrés en avril. La majorité des travaux réalisés au cours de ces deux années concerne l'amélioration thermique des logements et des bâtiments, avec des économies d'énergie en ligne de mire pour les habitants. L'enveloppe comprend également l'entretien et l'em-

bellissement des parties communes, des façades, des abords des immeubles, des équipements et l'anticipation des nouveaux usages des habitations. La crise sanitaire a ainsi fait évoluer certains balcons en loggia, pour répondre à la demande d'un espace de travail et de surface en plus.

Dans le quartier de Kerbernard, les consommations énergétiques des 272 logements réhabilités ont fondu de 52 %. Les travaux ont porté sur la réhabilitation et la restructuration des espaces extérieurs, l'isolation extérieure des bâtiments, l'amélioration de l'accessibilité des halls et, dans les logements, la rénovation complètes des pièces humides, l'installa-



© D. Leroux/BMH

tion d'un nouveau système de chauffage permettant l'ajustement de la température pièce par pièce et le remplacement de tous les convecteurs par des panneaux rayonnants. Une enveloppe de 10,12 M€ a été nécessaire pour réaliser cette réhabilitation d'envergure, à laquelle le FEDER a participé par une subvention de 1,41 M€.

Dans le quartier Pen Ar Créarc'h, les 220 logements réhabilités consomment désormais 44 % d'énergie en moins. Les salles de bains ont été agrandies avec la création d'un plan vasque dans l'ancienne loggia, les cuisines ouvertes sur le séjour pour créer une pièce de vie avec lumière traversante. Trois ascenseurs ont été ajoutés à l'ex-

Les pignons extérieurs des cinq bâtiments réhabilités dans le quartier Pen Ar Créarc'h sont en polycarbonate avec un rétro-éclairage.

térieur, rendant accessibles 30 logements de type 3, qui ont par ailleurs fait l'objet de travaux d'adaptation (douche extra-plate, robinetterie adaptée, agrandissement de la chambre principale). Enfin, les cinq pignons donnant sur la rue de Gouesnou ont été habillés de panneaux en polycarbonate avec un rétro-éclairage alimenté par rampes LED. Ces travaux, d'un coût de près de 10,8 M€, ont été financés notamment par un prêt de haut de bilan bonifié à hauteur de 2,2 M€. ● D.V.



© D. Leroux/BMH

Rénovation énergétique

UN PLAN ENVIRONNEMENTAL 2021-2026 AMBITIEUX

L'Opac du Rhône, agréé organisme de foncier solidaire (OFS) par arrêté du préfet daté du 24 février⁽¹⁾, affiche ses ambitions dans son plan environnemental 2021-2026. Premier volet, la rénovation énergétique. Au programme, 2 000 logements et 100 résidences, soit un sixième de son parc sera rénové. Sur la période, le bailleur s'engage à éradiquer l'ensemble des passoires thermiques de son patrimoine (800 logements environ, classés F et G) ; à réduire de 56 % les logements classés en D et en E ; à réduire de 10 % les gaz à effet de serre émis par ses résidences ; à porter le taux de recours aux énergies renouvelables utilisées pour la production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire à 25 % des logements de son patrimoine (contre 15 % actuellement) et, pour les logements en chauffage

collectif, à 50 %. Une attention sera portée au choix des matériaux et des composants, en privilégiant le rapport entre leur performance thermique et leur caractère biosourcé. Cette volonté entraîne un surcoût d'investissement de 15 %.

Le bailleur mobilise plusieurs sources de financement : 40 millions d'euros de fonds propres, 10 millions de titres participatifs, souscrits par la Banque des Territoires,

des fonds provenant de dispositifs publics (éco-prêt logement social, CEE, dégrèvement de taxe foncière lié aux travaux d'économie d'énergie), la troisième ligne de quittance - les gains en dépense d'énergie sont partagés entre locataires et bailleur -, les partenariats privés et les contributions publiques.

Les deux autres volets complémentaires du plan sont liés à la production, à l'aménagement et à

l'appropriation par les locataires, lancés respectivement en septembre 2021 et janvier 2022. ● V.S.

(1) L'OFS de l'Opac du Rhône comporte l'originalité d'intégrer un Comité foncier solidaire des élus qui associera les présidents des EPCI et les maires des communes aux opérations OFS menées dans le département.



Une réhabilitation de l'OPH visant le remplacement des équipements de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation, ainsi que des fenêtres.

© L. Danière

BÂTIMENT DURABLE

Comment gérer au mieux l'eau dans le bâtiment et le logement dès la phase de conception ?

L'USH a lancé le 1^{er} juin, à l'occasion d'un webinar, son chantier collaboratif sur une nouvelle gestion du cycle de l'eau, qui s'inscrit dans les démarches de résilience du bâtiment. Une quinzaine d'organismes Hlm et SEM seront partie prenante⁽¹⁾, ainsi que trois Associations régionales Hlm, la Banque des Territoires et les cabinets spécialisés Fontaine Ingénierie et Eco-études.

© Alpes Isère Habitat



➊ Récupérateur de chaleur sur eaux usées mis en service l'an dernier dans la résidence Les Jardins de Mattea, à Saint-Martin-d'Hères, par Alpes Isère Habitat.

Dans un contexte où la maîtrise de la consommation d'eau et la préservation de la ressource sont au cœur des préoccupations, l'USH invite les organismes Hlm à participer à un chantier collaboratif sur la gestion des ressources en eau dans les projets de construction/rénovation et dans les logements. Ils sont en effet concernés au premier chef par les enjeux de réduction des consommations d'eau dans l'ensemble de leurs activités d'aménagement, de construction/rénovation et de gestion locative ou patrimoniale, que ce soit à l'échelle du bâtiment ou de la résidence, dans le choix des matériaux/composants, des procédés constructifs, des équipements sanitaires et des espaces paysagers.

La prochaine RE 2020 fait référence à un indicateur eau correspondant à la consommation d'eau liée à la fabrication, la mise en œuvre et la fin de vie des matériaux et équipements ainsi que la consommation d'eau des usages domestiques sur cinquante ans. Il est donc essentiel que les organismes de logement social anticipent une nouvelle gestion du cycle de l'eau dans le bâtiment qui permette de réduire les prélèvements et les rejets d'eau, de maîtriser les charges et d'inscrire leurs activités d'aménageur et de constructeur dans les politiques territoriales de l'eau.

Quatre champs d'investigation

Le chantier collaboratif se focalise sur quatre domaines :

- la gestion des eaux à la parcelle, qui affiche des attentes nouvelles, vers une gestion basée sur la nature. L'objectif de l'ensemble des acteurs de l'urbanisme est de créer des "villes-nature". En termes de gestion des eaux pluviales, cela consiste à maintenir le cycle naturel de l'eau malgré l'urbanisation : phyto-épuration, ruissellement, évapo-trans-

piration, infiltration, alimentation des nappes phréatiques.

- Les bâtiments neufs ou réhabilités se déconnectent de plus en plus des réseaux volontairement : déconnexion au moins partielle des eaux pluviales des réseaux, et désimperméabilisation des sols ;

- la réduction de la consommation en eau potable pour les usages : opérations relatives à la maîtrise des consommations d'énergie ;
- l'éco-conception valorisant une utilisation de l'eau responsable lors de la construction des bâtiments (filières sèches, chantiers secs, choix des matériaux) : combien d'eau est consommée durant le cycle de vie d'1m³ de béton (hors armature), de bois lamellé collé fabriqué en France ou d'acier ?⁽²⁾

- les nouvelles utilisations de l'eau. Par exemple, il peut s'agir du recours aux eaux grises comme source d'énergie ou de la réutilisation des eaux usées (photo).

Lors de la réunion de lancement, **Grenoble Habitat** a présenté la résidence ABC qui vise une réduction de deux-tiers de la consommation d'eau issue du réseau de ville. L'eau de pluie est récoltée, potabilisée, minéralisée et utilisée pour les logements, avec une centrale de traitement de l'eau intégrée dans le bâtiment. Le processus est expérimental sur cinq ans, avec une phase d'observation de l'Agence régionale de santé qui vient de donner son feu vert.

La prochaine rencontre aura lieu le 21 septembre. Un webinar est également prévu à l'occasion du Congrès Hlm digital, le 5 octobre. ● **V.V.**

(1) Actis, Alpes Isère Habitat, Clésence, Elogie Siemp, Épinal Habitat, Grenoble Habitat, Habitation Moderne, Halpades, Logiest, Néolia, Pays d'Aix Habitat, Pluralis, Toulouse Métropole Habitat, Vilogia, l'AURA Hlm, Absise, l'AREAL et l'ARELOR.

(2) 1 m³ d'eau pour le béton et le bois lamellé-collé, 100 m³ d'eau pour l'acier.

Contact :

Véronique Velez, responsable du département Innovation et Prospective, Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales, USH.
Mèl. : veronique.velez@union-habitat.org

Bâtiment durable

LES FRANÇAIS AIMENT LE BOIS

Avec 8 à 10 % de bois utilisés dans les constructions à l'heure actuelle, les Français sont 74 % à estimer qu'il est encore trop peu présent pour réduire l'impact carbone du secteur du bâtiment.

À l'aune de la RE 2020, les organisations membres de la filière bois⁽¹⁾ les ont interrogés : ce matériau semble ne plus avoir de secret pour eux, qui connaissent, à 85 %, la faculté du bois à stocker le CO₂. Il leur semble de loin le matériau le plus écologique (66 %), devant la brique (16 %) et le verre (8 %). Au-delà, ils l'apprécient pour le caractère naturel qu'il confère à une construction (94 %), le sentiment de confort qu'il procure (91 %), son esthétisme tant intérieur (91 %) qu'extérieur (86 %), mais également pour ses caractéristiques thermiques (87 %) et acoustiques (79 %).

Pour 87 % des Français, l'introduction du bois est jugée utile pour réduire l'empreinte carbone des constructions d'immeubles d'habitation sociaux, et c'est le cas de 90 % des Français concernant les maisons individuelles et de 85 % pour les immeubles d'habitation privés.

Au final, 94 % de la population estiment que les acteurs de la construction devraient davantage prendre en compte l'impact environnemental des matériaux utilisés. ● D.V.

(1) Comité stratégique de la filière bois/Conseil national de l'industrie, France Bois Forêt, France Bois Industries Entreprises et Fibois France.

791 LOGEMENTS CHAUFFÉS AU YAOURT

Chaque année, l'usine Yoplait de Vienne produit un milliard de yaourts. Jusqu'ici, l'énergie dispensée par le refroidissement de ces produits, chauffés à 92°C, était perdue. Grâce au partenariat signé entre Yoplait, Engie Solutions, l'OPH Advivo, la Ville de Vienne et Vienne Condrieu Agglomération, cette énergie couvrira 60 % des besoins en chauffage de 791 logements sociaux du quartier du Grand Estressin, situé à 500 m de l'usine, et 100 % de ceux de l'école Claude Bernard.

Pour récupérer cette énergie (la chaleur fatale), Engie a mis en place au sein de l'usine un nouveau réseau de circulation d'eau de refroidissement aboutissant à une pompe à chaleur, qui capte la chaleur fatale et la transforme en eau de chauffage, avant de la réinjecter dans le réseau de chaleur du Grand Estressin.

Cette opération - dont l'investissement s'élève à 1,1 M€



© Advivo

financés par Engie (1 M€ dont une subvention de 386 000 euros de l'Ademe) et Yoplait (100 000 euros) - s'inscrit dans le cadre de la démarche TEPOS (Territoires à énergie positive) et du Plan climat air énergie territorial de l'Agglomération, qui visent à réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables ou de récupération. Sur les quinze ans du contrat, l'économie en termes de production de CO₂ est estimée à 13 000 tonnes, « soit 1 300 fois le tour de la terre en voiture »,

📍 Quartier du Grand Estressin, à Vienne, situé à 500 mètres de l'usine Yoplait.

précise l'OPH. Les locataires bénéficieront d'une stabilisation de leur facture de chauffage, voire d'une légère baisse, dans la durée.

Ce projet innovant est duplicable partout en France. Advivo travaille déjà sur un projet similaire dans la ville voisine de Pont-Évêque, pour chauffer des logements sociaux via l'énergie d'une papeterie. ● D.V.

DU NOUVEAU SUR LE BÉTON DE CHANVRE

Les transferts couplés de chaleur et d'humidité au sein des murs en béton de chanvre permettent de réduire jusqu'à

70 % (20 kWh/m²/an) le besoin de chauffage d'un bâtiment, bien isolé par ailleurs. Telle est la conclusion d'une étude exploratoire

réalisée par le Cerema pour le compte de Construire en chanvre Île-de-France, avec le soutien financier du ministère de la Transition écologique et en lien avec Gatchanvre et BioBuild Concept.

📍 Un complexe de structure en bois et remplissage en béton de chanvre de 26 cm d'épaisseur permet de stocker jusqu'à plus de 35 kg de CO₂ par m² de mur pendant cinquante ans environ.

Des simulations ont été réalisées sur un bâtiment R+1 fictif de 100 m², dont les parois sont isolées par 30 cm de béton de chanvre, qui se comportent alors "énergétiquement" comme 22 cm de laine de chanvre. Si le bâtiment est moins bien isolé, l'influence relative du béton de chanvre en paroi diminue en raison des pertes thermiques.

Cependant, « bien que la physique des phénomènes mise en jeu à l'échelle du béton de chanvre soit

aujourd'hui bien connue et maîtrisée, rappelle le Cerema, il apparaît que leur traduction en termes d'économies d'énergie engendrées constitue un verrou scientifique assez difficile à lever, notamment sur la question des besoins en refroidissement, qui reste en suspens au terme de cette étude ». Le Cerema procédera à des analyses complémentaires pour croiser les résultats et élargir les hypothèses des cas d'études. ● D.V.



© E. Gourlay / Cerema

GESTION LOCATIVE

Cotitularité ou colocation ? Telle est la question...

Avant la loi ÉLAN⁽¹⁾, lorsque deux personnes souhaitaient vivre ensemble, quel que soit leur lien affectif ou familial, elles devenaient cotitulaires du bail du logement qui leur était attribué par un bailleur social, sauf exception⁽²⁾. L'introduction de la colocation universelle a fait évoluer la situation de ces demandeurs.

La colocation et la cotitularité se différencient sur un certain nombre de champs : l'attribution du logement, le bail, la facturation du loyer, les charges, la solidarité, la possibilité ou non de louer en meublé, les conséquences du congé délivré par l'un des membres (voir tableau ci-dessous).

Une définition de la colocation plus large retenue par l'administration

La colocation universelle visée à l'article L. 442-8-4 du CCH se réfère expressément à la défini-

tion de la colocation visée à l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 applicable au parc privé. À la lecture de ce texte, il apparaît que toute personne, hors couples mariés ou pacsés, souhaitant vivre ensemble, doit le faire sous le régime de la colocation.

La définition juridique très stricte de la notion de colocation est vite apparue problématique. En effet, pour le parc privé, le bailleur peut opter pour la signature d'un bailleur unique ou d'un contrat signé avec chaque colocataire. Or, la législation applicable

au parc social ne prévoit que la possibilité de faire signer un bail distinct à chaque colocataire. Cela a des conséquences très importantes sur les rapports locatifs, notamment en cas de départ de l'un des colocataires, comme évoqué dans le tableau ci-dessus. Cela ne correspond absolument pas au choix de vie partagée des demandeurs liés par des liens affectifs forts qui souhaitent vivre ensemble dans des liens de solidarité et ne pas se voir imposer un autre colocataire en cas de départ de l'un deux. Evidemment la situation de concubinage semblait d'autant plus en décalage avec la définition légale de l'article 8-1 précité, chaque membre du couple étant alors censé être titulaire d'un bail sur une chambre privative et des parties communes...

Après de nombreux échanges entre l'USH et les services de l'État, le champ d'application de la colocation a été fort heureusement

Comparaison des deux régimes de location

	Colocation	Cotitularité
L'attribution du logement	Le dossier de chaque demandeur est étudié individuellement au regard de sa seule situation. 1 cerfa par colocataire.	La demande de logement est étudiée au regard de la situation de l'ensemble des demandeurs. 1 seul cerfa pour tous les codemandeurs.
Le bail	1 bail signé avec chaque colocataire	1 bail unique signé avec l'ensemble des cotitulaires.
La facturation du loyer	Chaque colocataire reçoit son avis d'échéance et sa quittance à son seul nom. Le loyer est fixé équitablement en fonction de la superficie allouée à chaque colocataire, soit, par exemple, division de la surface des pièces communes en parts égales en fonction du nombre de colocataires + calcul du reste du loyer au prorata de la surface de chaque pièce privative.	Un seul avis d'échéance et une seule quittance délivrés pour l'ensemble des cotitulaires.
Les charges	Versement de provisions mensuelles par chaque colocataire et régularisation annuelle. Possibilité d'appliquer un forfait charges à chaque colocataire.	Versement de provisions mensuelles et régularisation annuelle.
La solidarité	Pas de solidarité entre les colocataires.	Oui, si une clause de solidarité a été insérée dans le bail.
La possibilité de location meublée	Oui.	Non.
Les conséquences du congé délivré par l'un des membres	Le colocataire qui reste n'a pas accès à la partie privative de celui qui est parti. Il ne reste tenu que du paiement de sa part de loyer. Le bailleur peut lui imposer un nouveau colocataire.	Le cotitulaire qui reste a la jouissance de tout le logement. Il est tenu du paiement de l'intégralité du loyer. En cas d'impayés, les dispositions relatives à la solidarité légale ou conventionnelle ont vocation à s'appliquer. Le bailleur n'a pas vocation à lui proposer un nouveau cotitulaire.



assoupli au travers de la mise en œuvre du Cerfa 4 de la demande de logement social⁽³⁾ au premier trimestre 2021.

Ainsi, sont désormais cotitulaires du même bail :

- les personnes en situation de couple (mariés, pacsés, concubins) ;
- les membres d'une même fratrie (frères et sœurs) ;
- les ascendants et descendants (ex : mère et fille, grand-père et petit-fils...).

Dans toutes les autres situations, les personnes désirant vivre ensemble sont colocataires. Il peut s'agir d'amis, de collègues de travail ou de toutes les personnes qui ont des liens familiaux autres que ceux considérés comme des cotitulaires, comme par exemple les cousins ou les oncles/neveux.

Quel bilan pour la colocation ?

Dans un rapport publié le 27 janvier 2020⁽⁴⁾, l'Ancols fait le constat suivant, un an après l'entrée en vigueur de la loi ÉLAN : au 1^{er} novembre 2019, les organismes Hlm proposaient 4 800 logements en colocation dans leur parc, ce qui représente 0,1 % de l'ensemble des logements sociaux. Ces logements, appartenant à 28 % de l'ensemble des bailleurs, étaient occupés par 10 500 colocataires. L'Ancols relève également que 72 % des bailleurs sociaux ne pratiquent pas la colocation à cette date. Même si la situation a pu évoluer au cours de l'année 2020, la colocation est un mode d'habitat encore peu pratiqué par les bailleurs sociaux.

Des ajustements législatifs nécessaires

Le régime de la colocation universelle présente des caractéristiques intéressantes comme la possibilité de louer en meublé notamment. Toutefois, l'obligation de signer un bail avec

➊ Après de nombreux échanges avec l'USH et les services de l'État, le champ d'application de la colocation a été assoupli.

chaque colocataire constitue un frein au développement de ce dispositif. Dans le cadre de son Livre blanc « Améliorer, simplifier et clarifier la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux », l'USH souhaite que le texte évolue afin qu'un contrat unique puisse être signé entre l'organisme Hlm et les colocataires pour favoriser son développement et des amendements seront proposés en ce sens lors d'un prochain véhicule législatif favorable. ●

(1) Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

(2) Dans sa version antérieure à la loi ÉLAN, l'article L. 442-8-4 du CCH permettait aux organismes Hlm de louer des logements, meublés ou non, éventuellement en colocation, à des étudiants, personnes de moins de trente ans, ou des personnes titulaires de contrats d'apprentissage ou de professionnalisation.

(3) Cerfa n° 14069*04 de demande de logement social et sa notice.

(4) La colocation dans le parc social - Volume et évolution récente (rapport disponible sur le site de l'Ancols).

Thèmes : Gestion locative - Bail d'habitation - Colocation - Cotitularité.

✉ **Contact :** Barbara Fourcade, responsable du département gestion locative, Direction juridique et fiscale ; USH - Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél. : ush-djef@union-habitat.org

Question/Réponse

Acquisition d'un logement occupé par les descendants ayant constitué une SCI.

La vente d'un logement occupé peut-elle être consentie à une SCI constituée par les descendants du locataire en place ?

La vente d'un logement occupé ne peut être consentie qu'aux personnes énumérées à l'article L 443-11 (II) du CCH. Un ou plusieurs descendants peuvent se porter acquéreurs du logement occupé par leurs parents. En principe, l'acquisition d'un logement occupé par une société civile immobilière (SCI) n'est pas possible, sauf s'il s'agit d'un logement auquel sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux (PLS) s'il a été construit ou acquis par un organisme Hlm depuis plus de quinze ans. En effet, dans ce dernier cas, une personne morale de droit privé, telle qu'une SCI, peut se porter acquéreur d'un logement occupé remplissant l'ensemble de ces conditions cumulatives (application des plafonds de ressources PLS et construits/acquis depuis plus de quinze ans - cf. dernier alinéa de l'article L 443-11, II du CCH). Par conséquent, une SCI, constituée notamment entre les descendants du locataire, peut se porter acquéreur du logement occupé si et seulement si le logement vendu est un logement auquel s'appliquent les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux (PLS) et s'il a été construit ou acquis par un organisme Hlm depuis plus de quinze ans. ●

Vient De Paraître



REPÈRES n° 83 Location voulue : étude des expérimentations conduites

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

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

Pour toute demande d'achat :
morgane.raimbaud@union-habitat.org ou sur la boutique en ligne sur www.union-habitat.org

Apparue dans le parc social en application de la loi ALUR en 2014, la location voulue présente des avantages tant pour le demandeur que pour l'organisme Hlm ou les réservataires : pour le demandeur, plus de transparence, une réponse adaptée dans de courts délais, pour le bailleur, le dispositif limite les refus après attributions et attire de nouvelles catégories de demandeurs.

Pour rendre ce dispositif accessible, certains territoires intègrent les informations liées au fonctionnement de la location voulue dans leur dispositif d'information et d'accompagnement des demandeurs. Les organismes qui pratiquent la location voulue témoignent également d'une meilleure appréhension par les demandeurs de l'offre disponible et des éventuelles contraintes d'accès à certains produits. Les organismes constatent une diminution de la tension observée dans certains guichets d'accueil.

Dans un contexte où plusieurs territoires, organismes ou réservataires, affichent la volonté de développer la location voulue, l'USH a dressé un bilan des expérimentations en cours (en Isère, dans le Rhône, à Nantes et Paris), pour en tirer des enseignements opérationnels, alimenter la réflexion et guider des expérimentations qui pourraient émerger sur d'autres territoires.

Contact : Magali Vallet, responsable de département gestion de la demande, attributions, informatique et libertés, Direction des Politiques urbaines et sociales, USH - Mél. : magali.vallet@union-habitat.org



Vos enquêtes sociales 2021 en ligne !

Vous souhaitez gagner du temps et proposer à vos locataires une solution plus simple et efficace pour remplir leur enquête sociale annuelle ? Découvrez la solution digitale innovante conçue par Aareon !



Vos locataires sont guidés dans leur saisie et gagnent du temps



Vos collaborateurs sont aidés par un module de contrôle et de vérification en masse des enquêtes finalisées



Votre organisme réalise des économies et limite les risques sanitaires





VOUS ÊTRE **UTILE**

Plus votre projet est **vertueux,
plus notre taux est bas.**

PRÊT **à** IMPACT

Pour bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers

Un taux bonifié selon l'impact social ou environnemental de votre projet.

Communication à caractère publicitaire.

BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 173 613 700 euros - Siège social : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 Paris Cedex 13 - RCS Paris n° 493 455 042 - ALTMANN + PACREAU. Crédit photo : Gettyimages.



CAISSE D'ÉPARGNE