

Actualités

# HABITAT

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1156 | 30 novembre 2021

## ÉLECTROMOBILITÉ : ET SI ON PASSAIT À LA VITESSE SUPÉRIEURE ?



**Débats** Présidentielle : interview de Marianne Louis, directrice générale de l'USH | **Le Mouvement** Interview de Christophe Bouscaud, président de la Fédération des DG d'OPH | **Droit et fiscalité** Quels logements pour les jeunes dans le parc social ?

**BREAKING NEWS**

# Le marché du contrôle d'accès bascule vers le sans fil



**Plus pratique, plus économique et plus responsable, l'interphone sans fil Intratone équipe désormais près de 40% des logements nouvellement construits qui disposent d'un interphone**

**intratone** Intratone, numéro 1 de l'interphonie sans fil et sans contact



Découvrez les solutions Intratone sur [intratone.fr](https://intratone.fr)



**Actualités Habitat**, bimensuel d'information édité par l'USH, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08; tél. : 01 40 75 78 00; www.union-habitat.org.  
**Directrice de publication:** Marianne Louis.  
**Rédactrice en chef:** Valérie Liquet. **Rédactrice:** Diane Valranges. **Secrétaire de rédaction - maquette:** Véronique Simonnet. **Collaboration:** Alban Charrier, Isabelle Costa, Philippe Gomez, Victor Rainaldi, Véronique Velez. **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. **Couverture:** Gavrinis. **Photos du sommaire:** Murasame, M. Farhat, A. Faidy /AMF. **Publicité:** pages 5, 7, 11, 13, 15 et 23. **Actualités Habitat** est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et recyclé.

**TARIFS 2022 (PRIX TTC)**

**Abonnement sur un an: 22 numéros + des suppléments**

	version papier	papier + 3 web
• Organismes adhérents	347€	390€
• Autres abonnés	482€	513€

Prix au numéro: 21€.

Paiement sur facture uniquement.

**Abonnement sur deux ans (papier+3 web):**

- Organismes adhérents: 681€
- Autres abonnés: 923€



**02 L'ACTUALITÉ**

- Collectivités : échos du Congrès des maires
- Nomination à l'AMF • Le chiffre
- Présidentielle : le Pacte pour le pouvoir de vivre révèle ses 90 propositions • La Cour des comptes persiste et signe • En bref

**06 EXPRESS**

- Après Octobre rose... (SA Hlm de l'Oise)
- Mémoire de gardienne (Érilia) • Zen attitude (Habitat 76) • Graph'en quartier (Valloire Habitat)

**08 DÉBATS**

Interview de Marianne Louis, directrice générale de l'USH : « Il n'y a pas de sujets tabous »

**10 LE MOUVEMENT**

- Interview de Christophe Bouscaud, président de la Fédération des DG d'OPH : « Le DG d'Office gère un organisme vivant »
- Learning expédition à Bruxelles • Ombrelle en Hauts-de-France • "Aller vers" les locataires atteints de troubles psychiques
- Gaz à effet de serre : accord entre l'USH et Enedis • Non, le voisinage n'est pas en crise !
- Hommage à Robert Lion : "L'État passion"
- Agenda • Retour d'enquête sur la police de sécurité du quotidien

**18 SOCIAL**

- Un parcours mixte pour une réinsertion réussie (AB-Habitat) • Val de Berry s'ouvre aux TIG • Chantier solidaire et participatif (Loir&Cher Logement, Terres de Loire Habitat,

3F - Centre Val de Loire) • Publication : Silver habitat • Enquête Unafo sur le logement accompagné : quels profils et parcours de vie? • Prix : Trophées de l'innovation sociale Arcade-VVV

**20 DIRECT HLM**

Les stratégies, initiatives et projets des organismes : Archipel Habitat, Aquitanis, Sarthe Habitat, Habitat de la Vienne, Opac du Rhône, Montluçon Habitat, Moselis, Pluralis

**24 INNOVATION**

• Électromobilité : comment passer de la gestion de la demande ponctuelle à la massification? • Interview d'Enedis • Trois organismes Hlm à la manœuvre

**27 MAÎTRISE D'OUVRAGE**

• Requalification urbaine : plus verte et plus dense (Lyon Métropole Habitat) • En bref • Prix : espace polyvalent (Brest Métropole Habitat) • Réhabilitations : GrandLyon Habitat, Inolya, Plaine Commune Habitat, Vilogia • Toute de bois vêtue (Gambetta) • Trois fiches dédiées à l'économie circulaire et l'écoconception • Biométhane : des perspectives pour les OLS • Projets de Clairsienne, Actis, LogemLoiret, Caen-la-Mer Habitat, Néotoa, Savoisienn Habitat, Valloire Habitat

**31 DROIT ET FISCALITÉ**

Quels logements pour les jeunes dans le parc social ?





**L'arbre à vie.** Sur la tour du Doubs culminant à 51 m, de Nantes Métropole Habitat, 14 silhouettes mêlent références anciennes et actuelles à la ville, au quartier Bellevue et à la Roumanie, à l'occasion du 30<sup>e</sup> anniversaire du partenariat entre Nantes et Cluj-Napoca. Le *street-artist* roumain Kero Zen et sa partenaire Ocu, se sont inspirés des lieux et gens rencontrés sur place et d'un questionnaire envoyé préalablement aux habitants. ●

## En bref

**Fonds friches.** Les 503 lauréats du 2<sup>e</sup> appel à projets du Fonds friches, lancé en juillet, ont été dévoilés le 19 novembre par le ministère du Logement. Ils se partageront plus de 280 M€ de subventions pour le recyclage de 1 100 ha de friches. Les projets généreront plus de 1 833 000 m<sup>2</sup> de logements, soit 25 000 logements, dont 40 % de logements sociaux. Ils s'ajoutent aux 544 lauréats du 1<sup>er</sup> appel à projets de 290 M€, qui promettaient 3 400 000 m<sup>2</sup> de logements dont près d'un tiers de logements sociaux.

**Gilets roses.** Le Premier ministre Jean Castex et la ministre chargée de la Ville Nadia Hai ont annoncé le 12 novembre, à Lyon, la création du fonds "Gilets roses", abondé de 2 M€, pour soutenir les collectifs de femmes engagés dans un travail de médiation dans les quartiers. Leurs missions : accompagnement des femmes isolées, rétablissement du dialogue entre les forces de l'ordre et les jeunes, occupation de l'espace public pour éloigner les trafiquants de stupéfiants, prévention de la délinquance. 50 à 100 collectifs non structurés, souvent constitués de mère de familles, seraient déjà en activité, selon le ministère de la Ville.

**Habitat inclusif.** « Tous les outils sont désormais en place pour permettre une multiplication des projets des bailleurs sociaux », a déclaré Emmanuelle Wargon le 22 novembre, à l'issue du 2<sup>e</sup> comité de pilotage interministériel de l'habitat inclusif. « Nous avons adapté la réglementation existante, par exemple pour ouvrir la possibilité d'attribuer de manière dérogatoire à des personnes âgées des logements sociaux existants », a précisé la ministre chargée du Logement. Huit départements ont signé une convention d'AVP (Aide à la Vie Partagée), permettant le financement de 219 habitats inclusifs et le déploiement de l'AVP pour 866 personnes en situation de handicap et 607 personnes âgées. 22 autres sont en passe de signer, sur un objectif de 60 à fin 2022. Les 8 premiers départements pilotes sont : la Gironde, la Meurthe-et-Moselle, les Côtes-d'Armor, la Seine-Saint-Denis, le Nord, la Somme, la Haute-Marne et la Corrèze. ●

## Présidentielle

# Le Pacte pour le pouvoir de vivre révèle ses 90 propositions

**À** cinq mois du premier tour des élections présidentielles, les 64 organisations membres du Pacte du pouvoir de vivre, dont l'USH, la Fédération nationale des OPH et la Fédération des Coop'Hlm, ont présenté le 5 novembre 90 propositions « pour un nouveau modèle de société écologique, social et démocratique ». Regroupées dans 14 domaines, elles abordent notamment les sujets des inégalités, de la lutte contre la pauvreté, de l'énergie, des mobilités, du financement de la transition écologique.

Cinq propositions émergent en faveur du "pouvoir de vivre dans un logement confortable économe en énergie" pour :

- faire monter en puissance la politique du Logement d'abord : « Donner la priorité aux personnes sans domicile pour un accès direct à un logement pérenne, augmenter les attributions Hlm aux ménages pauvres et modestes », engager « une production accrue de logements très sociaux, privés, à vocation sociale ou accompagnés » ;
- faciliter l'accès à des logements abordables par « la relance de l'accession sociale à la propriété, le financement de 150 000

logements sociaux par an, le retour de l'État dans le financement des aides à la construction, la réduction ciblée de la TVA, la suppression de la RLS, la mobilisation accrue du foncier public et privé et le retour sur les coupes budgétaires des APL » ;

- réguler les marchés immobiliers en réformant la fiscalité foncière et en généralisant l'encadrement des loyers dans les zones tendues ;

- créer une garantie universelle des loyers pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement, sur le mode de la garantie Visale, et mettre fin aux expulsions locatives ;

- éradiquer les passoires énergétiques par « un investissement supplémentaires de 10 Md€/an pendant dix ans » dans la rénovation des logements pour en faire une nouvelle excellence française, sociale, environnementale et industrielle. ● D.V.



📄 Pour retrouver l'ensemble des propositions : [www.pactedupouvoirdevivre.fr/](http://www.pactedupouvoirdevivre.fr/)

## Modèle Hlm

# La Cour des comptes persiste et signe

**L**a Cour des comptes a publié, le 18 novembre, une nouvelle note de 29 pages sur la politique du logement dans les 5 à 10 ans, dans laquelle elle recommande de « privilégier une approche plus qualitative qui prendrait davantage en compte les nouvelles priorités sociales et environnementales, plutôt qu'une logique visant à s'assigner des

objectifs quantitatifs nationaux de construction de logements ». Elle y rappelle également ses éléments de doctrine. À savoir, pour le logement social : se recentrer sur les publics les plus défavorisés et « optimiser » l'occupation du parc social en zones tendues, en faisant du bail à durée déterminée la règle, en renforçant les règles de sortie et l'accompagnement

des locataires qui dépassent les plafonds de ressources et en envisageant un mécanisme de taux d'effort plancher.

« Notre modèle n'emprunte pas à la logique des ghettos anglo-saxons », avait commenté Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, au printemps dernier, lors de la précédente salve de la Cour (voir AH 1147).

● V.L.

# Bailleurs Sociaux

## Offrir un outil digitalisé pour optimiser les interactions avec vos locataires

Les bailleurs sociaux doivent répondre rapidement et efficacement aux nombreuses exigences qu'émettent les locataires. Fuites d'eau, rénovations, problèmes électriques, pannes d'ascenseurs...

Il est nécessaire d'enregistrer et de qualifier les demandes des locataires, d'identifier les prestataires, de transmettre les ordres de service, de suivre l'avancement des travaux et des projets afin d'avoir une gestion claire et efficace pour tous. Pour être disponible et réactif vis-à-vis des locataires et pour répondre à leurs attentes, il est nécessaire qu'un outil multicanal et mobile soit mis en place.

### La relation client, un enjeu pour le secteur des bailleurs sociaux

Utiliser un parcours multi-canal permet de simplifier et d'optimiser les attentes des locataires et des bailleurs sociaux, par l'automatisation de certains processus, tout en analysant et en valorisant la qualité du service rendu. Une plateforme numérique, spécifiquement créée pour les bailleurs sociaux, permet de répondre à ces enjeux avec la mise en œuvre accélérée d'une solution moderne digitalisée en tenant compte des paramètres budgétaires impactant le secteur immobilier.

Avec cette solution digitale il est possible de :

- ✓ Gérer l'ensemble de vos contacts dans une base unifiée
- ✓ Digitaliser et simplifier votre relation client
- ✓ Gérer le processus de location et de vente de A à Z
- ✓ Satisfaire vos locataires

### Quels sont les bénéfices d'une transformation numérique pour les bailleurs sociaux ?

Une solution de bout en bout dédiée spécifiquement pour les bailleurs sociaux vous permet de répondre aux défis du secteur et de bénéficier de :



Une vue unique et complète des locataires, des loyers et des propriétés en conservant toutes les données pertinentes au même endroit, de sorte à ce que chaque aspect soit clairement visible et exploitable.



Une gestion immobilière intégrée offrant une vue d'ensemble des actifs et des opérations financières relatives à chaque logement ou bien.



La mise en place d'une maintenance préventive pour éviter les réparations inutiles grâce à un suivi des périodes de garantie.



Une comptabilité par composants permettant de distinguer les cycles de vie opérationnels et financiers, afin gérer facilement l'amortissement de vos biens.



Des rapports améliorés spécifiques en fonction du rôle de l'utilisateur, qu'il s'agisse de location, de maintenance ou autre, ce qui est jusqu'à présent difficile à mettre en œuvre dans une solution décentralisée.




### Comment peut-on vous aider ?

Hitachi Solutions comprend très bien les défis auxquels les bailleurs sociaux sont confrontés. Avec nos experts du secteur du logement et de la technologie Microsoft, nous nous engageons à résoudre des défis complexes avec des solutions de pointe qui transforment les processus métiers, responsabilisent les employés et favorisent l'efficacité.

Nous offrons des ateliers d'idéation pour vous aider à comprendre les objectifs et les priorités de votre organisation. Contactez-nous pour en savoir plus.

### Pour plus d'informations, contactez-nous :

 [hitachi-solutions.fr](https://hitachi-solutions.fr)

 [infos@hitachisolutions.com](mailto:infos@hitachisolutions.com)



Découvrir  
l'étude de cas  
Origin Housing

© Iréna/S.A. Hlm de l'Oise



## APRÈS OCTOBRE ROSE...

Quand une équipe de l'agence de Beauvais de la SA Hlm de l'Oise est touchée par l'actualité comme celle de Novembre bleu, en lien avec l'opération Movember, elle part à la tombée de la nuit changer la couleur des spots d'une des résidences récemment réhabilitée. Un message de soutien au dépistage du cancer de la prostate... et un peu de douceur lumineuse pour les voisins qui profiteront jusqu'à fin novembre de cette lumière bleutée.

Pour ceux qui ne connaissent pas "Movember" : chaque année, au mois de novembre, les hommes du monde entier sont invités à se laisser pousser la moustache pendant 30 jours, dans le but de sensibiliser l'opinion publique et de lever des fonds pour la recherche dans les maladies masculines telles que le cancer de la prostate. ●

## Mémoires de gardienne

«Ginette a fait office de gardienne dans la cité jusqu'en 2008, date de sa retraite. Il lui faudrait plusieurs volumes pour compiler toutes ses mémoires, de l'agacement aux grands fous rires, des émotions en forme d'arc-en-ciel.» Un témoignage parmi d'autres exposé dans le cadre des festivités organisées le 10 novembre par Érihia, le Grand Avignon et la Ville, au sein des résidences "Les Grands Cyprès - La Trillade", pour mettre en lumière la transformation



© Mickael et Cédric / Studio Delestrade

du quartier Sud Rocade dont l'opération de renouvellement urbain s'achèvera au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Également au programme : balades urbaines, anima-

tions pédagogiques, point info sur le NPNRU, un livre mémoire et la visite très officielle des élus locaux et du préfet. ●

## Zen attitude

Les mercredi 10 et samedi 13 novembre à Saint-Étienne-du-Rouvray, les habitants de la résidence du Bic Auber,



© Habitat 76

les collaborateurs d'Habitat 76 et des élèves du collège voisin ont chaussé leurs bottes pour planter les arbres d'une future forêt urbaine. Près de 6 000 plants ont été mis en terre, sur 1 500 m<sup>2</sup> de terrain, selon la méthode Miyawaki, du nom du botaniste japonais pionnier de l'écologie rétrospective, consistant à restaurer des écosystèmes dégradés sur de petites surfaces au sol dégradé, industriel, urbain ou péri-urbain. Dans quelques années, la forêt constituera une zone tampon thermique et acoustique pour les habitants. ●

## Graph'en quartier

Les entrées de la résidence Le Verseau, dans le quartier des Blossières, à Orléans, se sont parées cet automne de graph aux couleurs vives. L'opération Graph'en quartier, organisée par Valloire Habitat du 25 au 29 octobre, en partenariat avec l'association Cultures du Cœur<sup>(1)</sup>, a laissé libre cours à l'imagination des jeunes du quartier, âgés de 11 à 23 ans, qui se sont initiés aux techniques du graph

avec l'appui du collectif d'artistes Whole Street. En parallèle, des actions de médiation culturelle menées par Guid'&moi leur ont permis de découvrir l'art sous plusieurs formes. ●

(1) La mission de cette association est de favoriser l'insertion des populations précaires, par l'accès à la culture, aux sports et aux loisirs.



© Valloire Habitat





# UN DÉGÂT DES EAUX ?

RECHERCHE DE FUITE • INFILTRATIONS • DÉCONTAMINATION  
ASSÈCHEMENT • PLOMBERIE • EMBELLISSEMENTS  
TOITURE • ÉTANCHÉITÉ

**Groupe AFD**

09 70 72 39 73 • [contact@groupeafd.com](mailto:contact@groupeafd.com)

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





**« Il faut rendre  
notre discours,  
nos préoccupations,  
audibles par le plus  
grand nombre ».**



© M. Farhat

les différents axes de la politique du logement social y sont abordés. Nous y parlons de nos relations politiques et budgétaires à l'État, de transition environnementale, de parcours résidentiel et donc d'accès sociale à la propriété, des quartiers, de simplifications normatives et administratives, et bien entendu de politiques sociales et d'attributions.

### **À quoi ressemblera le document final et comment sera-t-il validé ?**

Nous présenterons le 18 janvier prochain, devant les membres de l'assemblée générale et du Conseil social, le résultat de ces consultations sous la forme de propositions "Pour une politique du logement ambitieuse, juste et écologique" qu'il s'agira, dans un second temps, d'adapter aux différents publics visés.

C'est dans cet esprit que nous avons souhaité solliciter l'avis d'un jury citoyen, avec l'objectif de "détechniciser" notre discours d'une part, de nous aider à prioriser, d'autre part, les propositions susceptibles d'avoir une audience dans le grand public. Je précise que le jury citoyen n'élaborera pas de propositions, il s'agit d'un dispositif complémentaire et contributeur au schéma général, qui reste la prérogative exclusive du Mouvement Hlm.

Viendra ensuite le temps du dialogue avec les candidates et les candidats à l'élection présidentielle, à qui nous enverrons ces propositions et à qui nous demanderons de réagir par écrit et en vidéos. Ces réactions feront l'objet d'une présentation publique, sous forme de conférence de presse, organisée dans les locaux de l'USH et diffusée en streaming pour permettre à l'ensemble des dirigeants et dirigeantes d'organismes Hlm d'y assister. ●

*Propos recueillis par la rédaction d'Actualités Habitat*

## AGENDA

### **Dates et lieux des réunions "Utiles ensemble II"**

- 15 novembre : Pays de la Loire, Angers
- 22 novembre : Île-de-France, Paris
- 24 novembre : Occitanie, Toulouse
- 25 novembre : Centre-Val de Loire, Tours
- 29 novembre : Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux
- 3 décembre : Hauts-de-France, Lille
- 6 décembre : Bretagne, Rennes
- 10 décembre : Auvergne-Rhône-Alpes, Lyon
- 16 décembre : Normandie, Rouen
- 4 janvier : Bourgogne-Franche-Comté, Metz
- 4 janvier : Grand-Est, Metz
- 6 janvier : PACA Corse, Aix-en-Provence ●

## INTERVIEW DE CHRISTOPHE BOUSCAUD, PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DES DG D'OPH

# « Le DG d'Office gère un organisme vivant »

**La Fédération des DG d'OPH a tenu congrès les 21 et 22 octobre à Dijon, réunissant près de 250 participants. Son président, Christophe Bouscaud, DG d'Orne Habitat, confie à AH sa vision d'un métier en perpétuelle évolution dont les valeurs socles demeurent intemporelles : le sens du bien commun et la « fidélité au territoire ».**

### **A.H. : Votre métier, DG d'Office public de l'habitat, est-il en train de muter ?**

**Christophe Bouscaud :** L'environnement a muté, plus que le métier lui-même : l'environnement juridique, fiscal, financier, sociétal. Cela fait 13 ans que je suis DG d'Office, j'ai connu quatre lois spécifiques logement, sans compter celles où le logement est impacté type Maptam, loi Climat, et bientôt 3DS... La succession de textes a élargi les prérogatives pour diversifier les activités des Offices, parfois à notre demande d'ailleurs. La constante, c'est que nous conservons une culture de service public très forte.

Avant l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007, les Offices Hlm étaient dans leur immense majorité gouvernés dans un cadre proche de celui des collectivités. On l'oublie, mais le président était par exemple le chef du personnel ! Depuis, alors que le pouvoir opérationnel et la responsabilité pénale qui va avec sont dévolus au DG, il met toujours en mouvement le pilotage politique. Et c'est la force du binôme président/DG qui fait la force de l'Office. Cet ancrage territorial, qui est inscrit dans la gouvernance, est ce qu'on appelle entre nous la « fidélité au territoire ».

### **Ne seriez-vous pas, vous aussi, en train de devenir des financiers ?**

Il existe de nouveaux outils financiers, comme les titres participatifs, conséquence directe de la RLS pour pallier le manque de fonds propres. Un DG doit les comprendre et les maîtriser, les impératifs de bonne gestion étant plus prégnants encore qu'il y a 20 ou 30 ans. Mais il ne peut pas être expert en tout, c'est surtout un bon généraliste. Quelques DG sont d'anciens directeurs financiers, mais il y a d'autres profils : juristes, spécialistes de l'aménagement du territoire, fonctionnaires détachés, ingénieurs...

La capacité d'adaptation, de rapidité et d'agilité sont les maîtres mots. On arrive souvent par hasard dans le logement social, mais on n'y reste jamais par hasard. Tous les DG que je connais sont passionnés. Notre



© H.Thouroude/FOPH

métier a du sens, on ne peut pas le réduire à un aspect financier.

### **Le fait d'être « un bon généraliste passionné et porteur de sens » comment se traduit-t-il précisément ?**

J'aime utiliser la métaphore du commandant de bord ou, mieux, du chef d'orchestre. On fait jouer plusieurs solistes pour parvenir à un ensemble harmonieux : ingénieurs du bâtiment, conseillères sociales, commerciaux, juristes, spécialistes de la commande publique, financiers... auxquels s'ajoutent les métiers de proximité, essentiels.

Le DG d'Office gère un organisme vivant, dont l'objet est d'offrir un toit à ceux qui ne peuvent pas se loger dans le parc privé. C'est un alchimiste, quelqu'un qui doit combiner des injonctions contradictoires, imprégné des valeurs humaines au service du bien commun. Nous tenons à la non-lucrativité du modèle de l'Office. Dans le débat qui consiste à savoir si l'absence de capital est une force ou une faiblesse, nous sommes beaucoup à considérer que c'est une force.

### **Le monde du travail est également en train de changer. Comment cela se traduit-il dans les Offices ?**

Comme partout, la posture "verticale" du manager est de moins en moins acceptée. La crise sanitaire et le confinement ont induit, avec la généralisation du télétravail, de nouveaux modèles impliquant une plus grande autonomie des collaborateurs. Alors que peu d'Offices avaient un accord auparavant, 80 % sont aujourd'hui couverts, prévoyant en général un à deux jours par semaine pour combiner des temps en présentiel. Car l'absence d'interstitiel - tous ces petits moments à la machine à café, dans les couloirs... - est probablement le premier handicap du télétravail. Lors du congrès de Dijon, la philosophe Julia de Funès a observé également un changement d'attitude des salariés pour qui la vie personnelle prend une importance plus significative.

Pour garder nos collaborateurs, nous devons nous interroger sur ces aspects impliquant un changement de posture du DG : une relation d'écoute plus active de tous ces signaux, de confiance et une reconnaissance (pas forcément matérielle d'ailleurs). Car - et c'est une nouveauté pour les Offices - nous commençons à subir une rotation des effectifs, notamment dans les équipes de proximité où certains rencontrent de plus en plus de difficultés à supporter le quotidien dans des situations compliquées.

### **Le politologue Jérôme Fourquet, invité au congrès de Dijon, vient de publier *La France sous nos yeux*. Quelle est "La France sous les yeux des Hlm" ?**

Cette France est remarquablement décrite dans le rapport au congrès Hlm de Bordeaux. La France que nous logeons vieillit, plus ou moins selon les territoires. Elle s'appauvrit, la moitié des demandeurs vivent sous le seuil de pauvreté. Un quart des demandeurs sont des familles monoparentales. Si l'immense majorité des locataires est correcte et tranquille, nous sentons depuis quinze ans une montée de l'impatience : les gens ont du mal à se supporter, les réclamations pour troubles de voisinage augmentent. Un phénomène tout aussi présent dans les copropriétés privées d'ailleurs. ●

*Propos recueillis par Valérie Liquet*



# keepéo

Le spécialiste du **DOE NUMERIQUE**

Vous souhaitez des  
**DOE COMPLETS ET CONTRÔLÉS**  
et accéder immédiatement à vos  
documents techniques ?

La plateforme en ligne Keepéo vous accompagne  
dans votre démarche de digitalisation.

Avec Keepéo,  
intervenez plus rapidement  
chez les occupants !

**+** Retrouvez toute la documentation  
technique de votre patrimoine au  
même endroit (projet de construction,  
réhabilitation et patrimoine existant)



CONSEIL ET ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN PLACE DES DOE NUMÉRIQUES  
[contact@keepéo.fr](mailto:contact@keepéo.fr) - 0 809 360 220

[www.keepéo.fr](http://www.keepéo.fr)

## Associations régionales

### Ombrelle en Hauts-de-France



**L'**Union régionale pour l'habitat des Hauts-de-France lance la marque ombrelle "L'Habitat Social en Actions". Une nouvelle identité qui permet de communiquer auprès des élus sur l'offre globale proposée par les bailleurs sociaux, qu'ils soient territoriaux (Partenord Habitat, Pas-de-Calais Habitat, LMH, Opac de L'Oise, Mon Abri, Amsom, Baie de Somme Habitat, Groupe Habitat HDF, Logis Métropole, Habitat du Nord, Fourmies Habitat, Habitats Hauts-de-France, Cottage, Opal, la SEM Urbaviléo, Oise Habitat et la SIP) ou nationaux avec ancrage régional historique (SIA Habitat, Vilogia, Groupe Tisserin, filiales du groupe Action Logement comme Clésence et Flandre Opale Habitat ou du groupe CDC Habitat comme Maisons & Cités...). Un guide, distribué notamment sur les salons départementaux des maires, décline les « engagements fondamentaux » portés par la marque : solidarité, attractivité, innovation, proximité, développement durable. ●

## Transition écologique

### Gaz à effet de serre : accord entre l'USH et Enedis

**À** l'occasion du Congrès des maires de France, l'USH et Enedis ont signé, le 16 novembre, un accord de partenariat visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre. L'engagement des deux partenaires porte sur : l'accès à la mobilité durable, en particulier les infrastructures de recharge des véhicules électriques (lire aussi p. 24) ; le développement de la production d'électricité de source renouvelable et son autoconsommation ; l'accès et l'exploitation de données de consommation électriques ; l'accompagnement des besoins de raccordement au réseau public de distribution d'électricité pour les opérations neuves et de réhabilitation ; le suivi des programmes de rénovation des colonnes montantes d'immeubles, transférées en application de la loi ÉLAN (article L 346).

Ce partenariat national en faveur de la transition écologique pourra être décliné en régions, entre Enedis et les Associations régionales de l'USH. ●

### "Aller vers" les locataires atteints de troubles psychiques

**A**fin de favoriser l'accès et le maintien dans leur logement des personnes atteintes de troubles psychiques dans le parc Hlm du 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, l'Aorif et 15 bailleurs sociaux<sup>(1)</sup> ont signé, le 10 novembre, une convention actant la création d'une Équipe de liaison intersectorielle d'accompagnement entre habitat et soins (Eliahs), avec la Ville, le Groupe hospitalier universitaire Paris psychiatrie & neurosciences Paris (GHU Paris), l'Unafam, l'ARS et la préfecture. Eliahs 18 permettra d'orienter des locataires en difficultés psycho-sociales, qui ne sont pas nécessairement impliqués dans un suivi psychiatrique, à partir de saisines réalisées par les bailleurs sociaux.

La convention affiche quatre objectifs : fluidifier les procédures de signalements ; prévenir les risques de crise ; favoriser le maintien dans le logement ; sensibiliser les personnels des bailleurs sociaux « afin d'éviter les risques de stigmatisation de ces locataires en fragilité ». L'idée est aussi



de favoriser le développement du pouvoir d'agir et l'autodétermination des locataires, et d'apporter un appui technique aux équipes de salariés des bailleurs (gardiens d'immeuble, médiateurs, conseillers sociaux, responsables de site...).

C'est la 4<sup>e</sup> équipe créée dans la capitale depuis le début de l'initiative en 2017. La

démarche conduite dans les 20<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements a bénéficié à plus de 1 000 personnes au total, dont 90% ont accepté l'aide apportée, 75% ont pu reconquérir leur accès aux droits et aux soins, et l'expulsion a pu être évitée dans 99% des cas. ● V.L.

(1) 1001 Vies Habitat, Adoma, Antin Résidences, Batigère en Île-de-France, CDC Habitat, CDC Habitat social, Elogie-SIEMP, Habitat Social Français, ICF La Sablière, Immobilière 3F, Logirep, Paris Habitat, RATP Habitat, la RIVP et Seqens. Ils gèrent à eux tous 21 000 logements dans l'arrondissement, soit la quasi-totalité du parc social du 18<sup>e</sup>.



### Learning expédition à Bruxelles.

Les 8, 9, 10 novembre, la 4<sup>e</sup> promotion de l'Executive Master Dirigeants du Logement Social<sup>(1)</sup> s'est rendue à Bruxelles. Au programme, des conférences avec des commissaires européens, des échanges – notamment avec les membres de la Mission Europe de l'USH – sur les politiques du logement dans l'Union pour une meilleure compréhension du travail parlementaire européen et de ses impacts sur le logement social français.

(1) Formation en continu proposée par l'université Paris Dauphine-PSL en partenariat avec l'USH.

## USH

# Retour d'enquête sur la police de sécurité du quotidien

Dans le cadre de leur convention de partenariat signée en 2019, il était convenu entre le ministère de l'Intérieur et l'USH d'évaluer conjointement la mise en place de la Police de sécurité du quotidien (PSQ). Selon les résultats du questionnaire diffusé au sein du réseau des référents sécurité de l'USH, dont les réponses portent sur 101 sites, l'appréciation générale de la PSQ est positive. Trois raisons à cela : elle contribue à consolider les relations avec les services de police et à affirmer le partenariat ; elle participe à une meilleure écoute et une meilleure compréhension ; elle permet une résolution acceptable des principaux problèmes évoqués.

Le groupe de partenariat opérationnel (GPO) est perçu positivement par les référents sécurité qui le considèrent comme une instance propice aux échanges et à la mise en place d'actions ciblées. Il offre des solutions relativement rapides

et efficaces pour les incivilités et troubles du quotidien.

L'enquête fait ressortir que les trafics de stupéfiants et les regroupements dans les halls d'immeubles demeurent les problèmes majeurs des organismes en termes de tranquillité. 51 % des répondants à l'enquête estiment que les occupations de halls d'immeubles sont la problématique la mieux traitée par la PSQ. En revanche, concernant les trafics de stupéfiants qui sont très souvent connexes à ces regroupements dans les halls, ils ne sont que 6 % de répondants à juger que l'action de la PSQ est efficace.

Pour les référents sécurité ayant répondu au questionnaire, si la PSQ parvient à résoudre une partie des problèmes de faible intensité, en revanche elle n'est pas dimensionnée et n'est pas le dispositif adéquat pour traiter les trafics organisés qui gangrènent les quartiers Hlm.

● P.G.

## Agenda

### Gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, création d'un Observatoire des initiatives locales

• 8 décembre, à Paris (présentiel journée et webinar pour le matin)

L'USH, l'Assemblée des communautés de France (AdCF), l'Association des maires de France (AMF) et France urbaine ont souhaité initier une démarche d'Observatoire des initiatives locales concernant la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Il a vocation à devenir un lieu d'échanges et de partage pour améliorer la connaissance quant aux modalités de déploiement de la réforme dans les territoires, faire remonter des difficultés éventuelles, mettre en lumière les leviers et les points d'appui, valoriser les dynamiques entre acteurs...

La journée du 8 décembre est consacrée au lancement de cette démarche. ●

Information/inscription : [www.habitat-habitat.org](http://www.habitat-habitat.org), onglet événements.

**BREAKING NEWS**

**Immeuble connecté : désormais accessible à tous, même en rénovation**

**Agenda**

Passage des encombrants le 10/12/2021

**Avec le tableau d'affichage interactif, organisez des sondages et informez les résidents en temps réel, sans vous déplacer**

**intratone** Intratone, numéro 1 de l'interphonie sans fil et sans contact

LOI HANDICAP VIGIK STBP FABRICATION Française

Découvrez les solutions Intratone sur [intratone.fr](http://intratone.fr)

## HOMMAGE À ROBERT LION

# « L'État passion »

**La journée d'étude consacrée au grand commis de l'État que fut Robert Lion s'est tenue le 5 octobre. Outre l'hommage rendu à l'homme et à son action, elle avait vocation à transmettre son exemple aux jeunes responsables de l'action publique et à ceux qui souhaitent s'y dédier pour servir la République.**

© M.-L. Nguyen



❗ « La plus rude étape de mon parcours et la plus belle école pour moi », c'est ainsi que Robert Lion qualifiait son passage à l'Union nationale des fédérations d'organismes d'Hlm.

**« L'État n'aime pas le changement. L'administration est organisée pour le combattre, et le politique a rarement su l'imposer. »**

Ces mots de Robert Lion, écrits en 1974, pourraient dater d'aujourd'hui. Leur actualité ne signifie pas pour autant que rien n'ait changé depuis lors. Des grands commis de l'État, dont Robert Lion est un exemple emblématique, ont contribué à moderniser l'action publique avec intelligence et ténacité. Après avoir exercé plusieurs fonctions dans les services de l'État, Robert Lion a poursuivi son engagement au sein du Mouvement Hlm. Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, a rappelé pendant la journée d'étude<sup>(1)</sup> combien son passage à l'Union, entre 1974 et 1981, avait permis aux organismes Hlm de sortir du rôle de simples loueurs pour se rapprocher des locataires afin de mieux répondre aux enjeux de pauvreté et de solidarité. Durant ses sept années au poste de délégué général de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'Hlm (aujourd'hui USH), Robert Lion a modernisé l'institution en lui donnant de nouvelles dimensions qui lui ont fait dépasser le seul cadre du logement pour englober l'habitat, l'urbanisme, et plus largement, le fait social. Dans le Livre blanc (1975) qui inspira la réforme en profondeur des organismes Hlm, il traçait les grandes orientations encore en vigueur de nos jours au sein de l'USH : « La mission des organismes n'est pas

seulement de procurer un toit à ceux qui n'en ont pas, ce qui a été le rôle irremplaçable des Hlm pendant trois quarts de siècle, elle est aujourd'hui de contribuer à la promotion de l'homme par l'habitat et le cadre de vie afin que les habitants soient à même de s'épanouir et de participer pleinement à la vie de la société en citoyens responsables et sans inégalités, tenant à leurs origines ou à leur condition. » Le projet Hlm, adopté au Congrès de Marseille en 1979, engageait aussi le Mouvement Hlm à refuser toute ségrégation.

### Investi dans la modernisation de l'action publique

Emmanuelle Cosse a également rappelé que l'arrivée de Robert Lion à l'USH, en 1974, a marqué un autre tournant. « De plus en plus de très hauts fonctionnaires ont dès lors voulu faire leur carrière à l'USH. Cela fait la force du Mouvement en l'aidant à faire valoir ses positions auprès des pouvoirs publics, surtout lorsqu'il est attaqué. »

En 1982, Robert Lion prend la direction de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) qui reste encore aujourd'hui le premier financeur du logement social. Durant dix ans, il réforme cette grande institution pour lui donner un nouveau souffle et lui permettre de faire face aux évolutions du secteur de la finance vers la libéralisation ainsi qu'à celles de l'administration publique vers la décentralisation. Selon l'historien Thibault Tellier, professeur à Sciences Po Rennes, il a fait de la CDC, davantage encore qu'elle ne le fût, un outil de modernisation du pays. En renouvelant ses méthodes d'intervention et de management, Robert Lion a transformé cette grande institution bicentenaire en une d'avant-garde qui est à la fois le conseiller, le prestataire et l'expert des politiques publiques. ● **V.R.**

(1) La journée d'étude en ligne intitulée Robert Lion et l'action publique (1969-1992), a été organisée avec le soutien de la Chaire Territoires et mutations de l'action publique (TMAP) de Sciences Po Rennes, de l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts, du Comité d'histoire du ministère de la Transition écologique et de l'USH.

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

### Bio express

Après l'ENA, Robert Lion (1934-2019) choisit l'Inspection générale des finances puis se consacre aux questions urbaines et au logement au sein du ministère de l'Équipement. Robert Lion prend ensuite la direction de la Construction en 1969, puis est nommé délégué général de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'Hlm (aujourd'hui USH) de 1974 à 1981, date à laquelle il est désigné directeur de cabinet du Premier ministre, Pierre Mauroy. L'année suivante, il est appelé au poste de directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, fonction qu'il exercera jusqu'en 1992. Le titre de l'ouvrage qu'il publiera cette même année dit tout de sa carrière : *L'État passion*. ●





# Partenaires engagés de l'habitat

Partenaire des collectivités territoriales et des organismes de logement social, CDC Habitat conjugue au quotidien ses forces avec celles des acteurs locaux de l'habitat. Ensemble, nous nous engageons pour le développement et le dynamisme de chaque territoire, au service de la cohésion sociale et de l'intérêt général.

Retrouvez l'ensemble de nos actions sur chaque territoire sur [www.groupe-cdc-habitat.com](http://www.groupe-cdc-habitat.com)

## RECHERCHE

# Non, le voisinage n'est pas en crise !

Plus de 500 participants ont assisté en présentiel ou en *streaming* au colloque final du projet de recherche *Le voisinage, vecteur d'intégration sociale ?*, qui s'est tenu les 27 et 28 octobre, à Aubervilliers. Les résultats de ce travail d'ampleur seront d'une aide précieuse aux acteurs de l'habitat pour mieux orienter leurs politiques de mixité et de développement social en faveur des habitants.

### Les relations de voisinage 2.0

Les outils numériques restent peu utilisés dans les relations de voisinage : 65 % des personnes questionnées ne les utilisent jamais ou rarement. Ils sont essentiellement employés par des personnes qui ont déjà beaucoup de relations et moins par les autres, notamment par les personnes âgées dont beaucoup se trouvent en situation d'illectronisme. D'après les chercheurs présents, le numérique et les réseaux sociaux semblent avoir très peu d'effets sur les relations de voisinage. La crise sanitaire, qui a entraîné un peu partout une progression de ces nouvelles technologies, va peut-être changer un peu la donne, de même que l'arrivée progressive dans la catégorie des personnes âgées de générations qui ont appris au cours de leur vie à les maîtriser. ●

**B**asée sur un échantillon de 2 572 personnes ayant répondu à un questionnaire approfondi et complétée par 210 entretiens qualitatifs et de nombreuses observations, l'enquête *Mon quartier mes voisins* (MQMV) présente toutes les caractéristiques pour faire longtemps référence, tant dans le domaine de la recherche que celui de l'action. Les 14 terrains étudiés dans les régions parisienne et lyonnaise sont constitués de sept types de contextes résidentiels différents, depuis les quartiers bourgeois de centre-ville jusqu'aux communes rurales périurbaines en passant par les grands ensembles ou les nouveaux quartiers de "mixité sociale programmée" où sont effectivement présentes avec équilibre les différentes catégories sociales de la population, immigrés inclus. Les résultats de cette recherche mettent en évidence les éléments qui jouent un rôle majeur dans la formation des relations de voisinage et dans leurs effets en termes d'intégration sociale. Au passage, elle renverse quelques idées reçues comme celle qui voudrait que la sociabilité soit plus forte dans les quartiers populaires que dans les autres quartiers. MQMV révèle aussi que le voisinage n'est pas en crise : « *Ni par défaut de relations, ni par excès et pas plus pour des raisons liées aux modes de vie urbains, au développement des réseaux sociaux ou à un supposé communautarisme* », constate le sociologue Jean-Yves Authier, coordonnateur de la recherche et professeur à l'université Lyon 2 (centre Max Weber). Confrontée à l'enquête

Contacts de 1983, la dernière de grande ampleur sur le sujet, MQMV montre une grande stabilité des relations de voisinage et parfois même un renforcement sous certains aspects.

### Qui se ressemble voisine

Parmi les grandes avancées de la recherche présentées au colloque, figure l'influence propre des types de quartier sur l'intensité des relations de voisinage : « *En comparant les différents terrains de recherche, on découvre ce qui relève de l'effet propre du lieu de ce qui tient à sa composition sociale* », remarque le sociologue Yves Grafmeyer. Bien sûr l'influence des contextes résidentiels interagit avec d'autres variables telles que les catégories socio-professionnelles (CSP), l'âge, l'ancienneté dans le logement ou les configurations familiales. La comparaison de quartiers populaires relevant de la politique de la ville et réputés avoir un déficit de participation citoyenne est à cet égard significative. Ainsi, avec une population composée à 11 % de cadres et 30 % d'ouvriers, Grange Rouge à Lyon confirme cette réputation.

Ce n'est pas le cas du quartier Riquet à Paris (31 % de cadres vs 8 % d'ouvriers) où la participation citoyenne est bien supérieure mais surtout parmi les cadres et professions intermédiaires.

L'enquête MQMV constate également que l'homophilie, c'est-à-dire la tendance à fréquenter ses semblables, reste prépondérante dans les relations de voisinage. En moyenne, 72 % des contacts cités dans l'enquête sont du même sexe que les personnes interrogées avec une pointe à 84 % dans les quartiers de grands ensembles (vs 65 % dans les quartiers

gentrifiés). Sur le critère du statut d'occupation (propriétaire ou locataire), l'homophilie s'élève à 84 % mais ce taux est à relativiser par l'effet de structure du parc de logements. Il est, par exemple, beaucoup plus rare de pouvoir voisiner avec un propriétaire dans un grand ensemble que dans un quartier bourgeois. La tendance à voisiner entre soi concerne également des caractéristiques telles que la catégorie socio-professionnelle ou le pays de naissance.



Selon Joanie Cayouette-Remblière, coresponsable scientifique de l'enquête MQMV et chargée de recherche à l'Institut national des études démographiques (INED), « *l'homophilie montre qu'il ne suffit pas d'agir sur la composition sociale des quartiers pour permettre aux habitants de diversifier leurs relations* ». Quant à Hélène Peskine, secrétaire permanente du Plan urbanisme construction architecture (PUCA), elle considère que ces résultats interrogent l'efficacité des politiques publiques de mixité sociale. La littérature scientifique sur la ségrégation urbaine n'est d'ailleurs pas unanime. Selon le sociologue Robert Putman, la mixité sociale pourrait aussi provoquer repli sur soi et conflits. Pour Renaud Payre, vice-président du Grand Lyon en charge notamment de l'habitat, le succès d'une politique de mixité ne peut résulter de la juxtaposition mécanique de catégories sociales sans donner aux habitants de véritables perspectives de mobilité résidentielle choisie.

Laëtitia Nonone, fondatrice de l'association Génération avisée, attire l'attention sur « *la tendance à l'auto-exclusion des habitants des quartiers en politique de la ville* ». À ses yeux, ils s'autorisent de moins en moins à aller vers les autres et dans les lieux qui incitent à l'échange, un peu à la manière des personnes âgées qui s'autoexcluent elles aussi. Maxime Felder, chercheur au laboratoire des sociologies urbaines de l'École polytechnique de Lausanne, est venu opportunément rappeler que les relations de voisinage ont un coût et que certaines personnes qui estiment ne pas pouvoir entrer dans la logique du don et du contre-don se retirent des relations de voisinage. Peut se poser aussi la question des domiciles insalubres, peu et mal meublés, dont les habitants considèrent qu'ils ne leur font pas honneur et qui ne les incitent pas à voisiner.

### La fin du modèle d'intégration reconnu jadis aux quartiers populaires

L'enquête MQMV confirme l'existence d'une logique cumulative et inégalitaire. Les habitants disposant des meilleurs diplômes, revenus et professions, les couples avec enfants et les propriétaires - surtout dans les quartiers bourgeois et gentrifiés - ont les relations de voisinage les plus intenses dans leur espace local (immeuble, quartier) mais aussi des relations plus soutenues dans l'espace extra-



local. En revanche, les moins dotés sur le plan des diplômes et des revenus (habitants des grands ensembles et des petites villes périurbaines et plus largement les personnes âgées et les locataires du logement social) développent moins de relations de voisinage et s'intègrent moins tant à l'espace local qu'extra-local. Si la position sociale comme le contexte socio-résidentiel jouent un rôle majeur, l'âge aussi est important. Les jeunes peu intégrés au niveau local le sont bien mieux à l'échelle extra-locale tandis que les personnes âgées restreignent souvent leurs relations à l'environnement le plus proche. Le président des Petits Frères des Pauvres, Alain Villez, fait remarquer que les situations d'isolement les plus aiguës des personnes âgées se situent dans la ruralité et les quartiers en politique de la ville.

Évidemment, les résultats présentés ici expriment des grandes tendances qui sont bien plus précises et nuancées dans le rapport de recherche (voir encadré). Mais la tendance au cumul des inégalités se dégage nettement et marque la fin du modèle d'intégration reconnu jadis aux quartiers populaires. Ces inégalités entre groupes sociaux n'empêchent pas chacun de leurs membres de considérer

De gauche à droite, Renaud Payre (Métropole de Lyon), Jean-Luc Vidon (FNAR), Jean Badaroux (Territoires Rennes), Laëtitia Nonone (Génération avisée).

que les relations de voisinage sont à leurs yeux importantes ou très importantes pour près de 80 % d'entre eux. La recherche rend justice aux organismes Hlm qui ont développé de nombreuses actions en faveur du voisinage portées par des professionnels du DSU qui s'interrogent régulièrement sur "la bonne distance" permettant d'éviter les risques d'instrumentalisation et de paternalisme. Aux yeux de Jean-Luc Vidon, directeur général d'ICF La Sablière, président de l'Aorif et de la FNAR, « *cette enquête au cœur des préoccupations des bailleurs sociaux les aidera à soutenir le développement des relations de voisinage qui génèrent du bien vivre ensemble.* »

● V.R.

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

### Les piliers de la recherche

« *Cette recherche est un plaidoyer très convaincant pour inciter les acteurs Hlm à poursuivre et renforcer leurs coopérations avec les chercheurs* », soulignent Dominique Belargent de l'USH et François Ménard du PUCA. Conduite avec un engagement fort de nombreux partenaires (USH, Fédérations, ANCT, Banque des Territoires, Institut pour la Recherche de la Caisse des Dépôts, PUCA, Métropole de Lyon, Ville de Paris), et de nombreux acteurs de terrain (AR Hlm, organismes Hlm, SEM) des régions lyonnaise et parisienne, MQMV « *représente un exemple abouti de ce que peut apporter la recherche aux acteurs* ». La richesse et la clarté des résultats présentés lors du colloque et dans le rapport d'enquête en font un outil très appropriable par les acteurs qui y trouveront une mine d'informations pour orienter leurs actions. Le centre de ressources de l'USH consacre un dossier à la recherche et au colloque (rapport de recherche, replay du colloque, articles...): [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org). ●



## Publication

### SILVER HABITAT

« **R**éinventer les lieux de vie des seniors de demain ». Cette ambition est aussi le titre d'un ouvrage sorti en octobre réalisé par la Carsat Normandie et les cinq CAUE normands, avec le concours de la journaliste Agnès Fernandez, collaboratrice d'*Actualités Habitat*. Il présente les perspectives imaginées par les 36 équipes candidates d'un appel à idées "Silver Habitat" lancé en 2019, avec pour vocation d'inspirer promoteurs, bailleurs, gestionnaires et élus locaux. ●



## Logement accompagné

### QUELS PROFILS ET PARCOURS DE VIE ?



L'Unafo rend publique sa troisième enquête sur les profils et les parcours des personnes logées (entrées et sorties en 2020). Premier enseignement, la pandémie de Covid 19 a eu des effets sur les mouvements au sein du parc des adhérents de l'Unafo avec notamment une baisse du volume d'entrée et de sortie par rapport à l'année précédente. Quant aux profils et parcours des bénéficiaires, 36 % des entrants sont issus de la rue ou de l'hébergement, soit 10 000 per-

sonnes pour la totalité des adhérents de l'Unafo, 55 % ont des revenus d'activités et plus de 50 % des entrants ont moins de 30 ans.

L'étude montre une amélioration de la situation économique de résidents à la fin de leur séjour et comment le logement accompagné facilite l'accès à un logement dit classique. Ainsi 59 % des personnes quittent le logement accompagné pour une solution de logement social ou privé. Enfin, l'enquête confirme que le logement accompagné répond avant tout à une demande de proximité : les personnes ayant emménagé en 2020 résidaient en majorité déjà dans une zone géographique proche de la résidence d'accueil.

À noter : l'Unafo organise la Semaine du logement accompagné, du 7 au 10 décembre. Au menu : des échanges autour des défis que le logement accompagné est prêt à relever dans les cinq prochaines années pour continuer à anticiper, innover, produire et répondre aux besoins des personnes et des territoires. ● V.S.

**Programme et inscriptions :**  
[www.unafo.org](http://www.unafo.org)

## Prix

### TROPHÉES DE L'INNOVATION SOCIALE ARCADE-VYV

Le palmarès de la 7<sup>e</sup> édition des Trophées de l'innovation sociale du groupe Arcade-Vyv, qui récompensent chaque année des projets portés par les sociétés du Groupe, a été révélé le 4 octobre. Sept projets étaient présentés.

Le premier prix a été remis à **Aiguillon Construction** pour la distribution de colis solidaires dans le quartier prioritaire de Bréquigny à Rennes, en décembre 2020. 140 locataires seniors de plus de 75 ans ont bénéficié de ces colis, remis en porte-à-porte par un groupe d'une vingtaine de jeunes filles. « *Tout le monde dans le quartier est très fier de notre participation* », ont-elles témoigné. L'objectif était de « *développer la solidarité et transformer l'image d'un quartier peu flatté dans les médias* ».

Le 2<sup>e</sup> prix a été décerné à **Logial-Coop** pour avoir mis à disposition des habitants du quartier Chantereine, à Alfortville, un terrain éphémère de 700 m<sup>2</sup>. Dans ce quartier en renouvellement urbain, le projet a été initié et conçu par les habitants « *pour développer le partage, la solidarité avec ceux qui allaient quitter le quartier* ». Le terrain éphémère s'est rapidement transformé en outil d'éducation à la transition écologique avec la construction de mobilier en matériaux recyclés,

des ateliers sur la mémoire du quartier, le jardinage, la lecture.

« *Clic ta résidence* », présenté par **Antin Résidences**, a reçu le Prix du public. Ce concours photo sur Instagram a été lancé entre juin et juillet 2021, à Bagnolet et Évry, pour mobiliser la jeunesse avec des ateliers d'initiation à la photo sur smartphone. L'objectif était de les amener à porter un autre regard sur leur quartier, à s'exprimer à travers l'art de la photo, et aussi de sensibiliser les plus jeunes aux risques des réseaux sociaux.

Pour la première fois, des actions menées par des collaborateurs du Groupe, à titre bénévole, étaient récompensées. « *Le Prix du citoyen remarquable* » a été remis à Nordine Terranti, de Logial-Coop, pour son engagement dans l'association Socialidaire et le projet *De la Terre à l'Assiette* dans le jardin partagé Rosa Parks, premier jardin bio d'Alfortville, inauguré en 2013.

« *Le Coup de cœur des actionnaires* » a été décerné à Mounire Lyame, de **France Loire**, présidente de l'association Jeunes Créateurs Vierzonnais, pour son action en faveur de la création d'une coopérative jeunes, dédiée à l'emploi.

● I.C.

Nordine Terranti,  
"Prix du citoyen remarquable". 🗣️



© A.Heise

**Nominations**

**Sarthe Habitat**



© Sarthe Habitat

Le 4 octobre, le conseil d'administration de Sarthe Habitat s'est réuni à la suite de la désignation de sa composition par le Département.

**Fabienne Labrette-Ménager** est de nouveau présidente pour un mandat de six ans. Elle est vice-présidente du Conseil départemental et maire de Fresnay-sur-Sarthe.

**Haute-Savoie Habitat**



© Haute-Savoie Habitat

Le nouveau conseil d'administration de Haute-Savoie Habitat, élu le 29 octobre, a porté **François Excoffier** à la présidence de l'OPH. Conseiller départemental depuis 2015, il est actuellement délégué à l'économie et aux grands projets. Il occupe par ailleurs la fonction de PDG de la société

Excoffier Recyclage et préside la Fédération française des entreprises du recyclage (Fédérec). Il succède à Vincent Pacoret.

**Aurore Termoz**, conseillère départementale déléguée à l'habitat et au logement, a quant à elle été élue vice-présidente. Tous deux effectuent leur premier mandat d'administrateurs.

**Ardèche Habitat**



© DR

**Marc-Antoine Quenette**, vice-président du Conseil départemental de l'Ardèche depuis juillet 2021 en charge des finances, a été élu président

de l'OPH en septembre 2021. Magistrat, il exerce en tant que premier conseiller à la Cour administrative d'appel de Marseille en charge des affaires d'urbanisme. ●

**Foncier solidaire**

**OFS : LA MATURITÉ D'UN DISPOSITIF QUI N'A PAS FINI DE GRANDIR**

Les 3<sup>e</sup> journées des OFS se sont déroulées les 3 et 4 novembre sur la Côte basque, à Anglet, mobilisant 250 participants, dans un contexte de montée en puissance du dispositif. Depuis la loi ALUR, 71 Offices ont été agréés, dont la moitié portée par des organismes Hlm, et plus de 10 000 logements seront livrés d'ici à fin 2025. Le premier logement acquis en BRS a également été revendu<sup>(1)</sup>, posant de nouvelles questions, par exemple sur la définition

d'une politique patrimoniale de long terme, la gestion de la copropriété, la relation de long terme à l'accédant...

La technicité du dispositif OFS a également été renforcée. Conçu pour favoriser la production de logements abordables, l'outil se révèle adapté aux opérations de rénovation, mais aussi d'aménagement et de vente Hlm.

Un message vidéo d'Emmanuelle Wargon a confirmé le soutien de la ministre pour le développement du réseau et

OFS vers le logement libre sans plafond de ressources. Une perspective qui ne réjouit pas le président de France Foncier Solidaire, Honoré Puil. Le président d'**Archipel Habitat**, l'OPH de Rennes Métropole dont il est vice-président en charge du logement, y voit un potentiel « *cheval de Troie* » de la promotion privée pour accéder à du foncier pas cher.

Dans son discours de clôture, Honoré Puil a vanté un « *outil magnifique qui emporte des valeurs éthiques et philosophiques* », à « *caractère non lucratif* » et d'« *utilité sociale* ». Il le définit aussi comme un « *outil ouvert* » au sens où, s'il conserve sa souplesse, l'OFS offre des perspectives nouvelles aux politiques locales de l'habitat, politiques foncières et de peuplement. Il a annoncé la création d'un Observatoire des OFS en 2022 et s'est félicité du changement de regard des partenaires bancaires : « *Au tout début, nous étions regardés comme de drôles de types, aujourd'hui, les banques nous accompagnent* ». Une crédibilité acquise avec la maturité. ● **VL**.

© V. Liquev/USH



👉 Visite le 4 novembre, en marge des journées des OFS, d'une résidence à Bidart réalisée par Le COL, située à dix minutes des plages, constituée de logements locatifs sociaux, libres et en accession en BRS.

des adaptations au cadre législatif et réglementaire. Elle est toutefois restée vague quant à la perspective de certains parlementaires d'élargir, via le projet de loi 3DS en cours de discussion, les missions des

(1) Il s'agit d'un logement porté par l'OFS de la Métropole européenne de Lille qui se revendique également comme le premier OFS agréé de France.

**En bref**

**Prix littéraire.** Fort du succès de sa première édition, Alpes Isère Habitat a reconduit son prix littéraire. Le prix, décerné le 19 novembre par un jury de locataires, a été attribué à Carole Declercq pour *Les enfants d'Ulysse* (catégorie adulte) et à Miss Prickly & Kid Toussaint pour *Animal Jack* (catégorie jeunesse).

**ZUPdeCO.** Loir&Cher Logement a signé, le 20 octobre, avec l'association ZUPdeCO, un partenariat pour l'accompagnement scolaire gratuit d'élèves dont les familles sont locataires de l'ESH. Il se fera en grande partie en ligne via sa plateforme Homeclasse.org, mais aussi en présentiel à Blois, dans deux collèges, une école primaire et un local équipé de postes informatiques. L'ESH identifiera les familles ayant le plus besoin de cette aide, communiquera auprès de ses locataires et aidera à hauteur de 450 € par enfant. Une première pour ZUPdeCO qui souhaite étendre ce type de partenariat partout en France. ●

## Initiatives

### VOYAGE VOYAGE

**A**u Pavillon français de la 17<sup>e</sup> Biennale d'Architecture de Venise qui s'est achevée le 21 novembre, deux réhabilitations menées par **Aquitanis** ont été présentées : l'immeuble Grand Parc à Bordeaux et la résidence Beutre à Mérignac. L'occasion pour le bailleur d'organiser sur site, fin septembre, une visite de l'exposition avec des habitants de Beutre, des équipes maîtres d'œuvre et maître d'ouvrage ainsi que des chercheurs.

Cette aventure a démarré lorsque la France a confié la responsabilité de sa présence à Christophe Hutin. L'architecte et enseignant-chercheur à l'ENSA Bordeaux a proposé un "voyage parmi des communautés habitantes" qui ont décidé d'agir par elles-mêmes pour améliorer leur quotidien.

L'immeuble dans le quartier du Grand parc à Bordeaux a connu une réhabilitation de ses 530 logements, signée par Lacaton & Vassal, architectes récompensés par le Prix Pritzker (AH n° 1141). Quant au projet de la résidence Beutre, ancienne cité de transit des années 1970, les travaux sont actuellement suivis par Christophe Hutin qui veut associer réhabilitation, agriculture, culture et participation de tous les habitants. ● **V.S.**

Au Pavillon français, l'exposition "Les Communautés à l'œuvre" proposait d'interroger la rencontre entre le savoir-faire de l'architecte et l'expérience des habitants de leur propre lieu de vie. ➔



© Aquitanis

## Personnes âgées

### UNE DÉMARCHE GLOBALE POUR LES SENIORS

© F. Jouanneaux



**S**arthe Habitat développe une démarche globale destinée aux seniors concrétisée par ses activités : construire des logements pour les plus âgés, adapter les logements en cours de location, au fur et à mesure des besoins, proposer une offre de foyers et de résidences, développer un modèle d'habitat inclusif, mettre en place des services adaptés. L'Office a des référents

Sur la chaîne YouTube de l'OPH, témoignage d'une locataire nouvellement installée dans un pavillon de plain-pied labellisé Habitat Senior Services (HSS®) à Parigné-l'Évêque : « Moi, je suis une locataire heureuse, je ne peux pas dire le contraire ».

seniors sur le terrain, plébiscités par les locataires pour leur service réactif et personnalisé déployé notamment lors de la crise sanitaire<sup>(1)</sup>. Une grande partie des collaborateurs qui interviennent dans la relation client et sur l'adaptation des logements sont formés aux processus du vieillissement. Une stratégie reconnue par l'Afnor qui a renouvelé le label Habitat Senior Services (HSS®) à Sarthe Habitat et lui a attribué une mention Excellence. ● **V.S.**

(1) Une enquête réalisée auprès des locataires seniors, sur leurs conditions de vie pendant la crise sanitaire, visait à connaître leurs ressentis, leurs difficultés et leurs attentes.

### DISPOSITIF D'ALERTE

**A**lertes canicule, inondation, crise sanitaire... face à des événements nécessitant une assistance, **Habitat de la Vienne** met en place un dispositif d'appels, le réseau Signal & Vous. Ce service, porté avec l'association CIF-SP, propose une écoute téléphonique et un soutien personnalisé en fonction de la situation. Cela se traduit soit par des appels pour prendre des nouvelles du senior, soit par une mise en relation avec un proche, une assistante clientèle ou les partenaires du territoire. Pour en bénéficier, une inscription préalable sur le fichier dédié est nécessaire. ● **V.S.**



© Habitat de la Vienne

**ANNIVERSAIRES ET CENTENAIRES**

# Presse, musée virtuel, visites... Mises en récit sous toutes ses formes

Un anniversaire est l'occasion de rappeler le lien profond qui unit les organismes à leur territoire, de le valoriser et, pour cela, de faire appel à la mémoire de leurs locataires et des salariés.

Pages réalisées par Isabelle Costa.

## L'OPAC DU RHÔNE FÊTE SON 101<sup>E</sup> ANNIVERSAIRE

© Photo Studio Fly / Opac du Rhône



Le nouveau siège de l'Opac inauguré le 14 octobre 2021.

À défaut d'avoir pu organiser son centenaire en 2020, l'Opac du Rhône a fait le choix de fêter son 101<sup>e</sup> anniversaire en 2021 en l'associant à deux autres événements : l'inauguration de son nouveau siège à Brignais, et la création de la société anonyme de coordination, *Au fil des deux fleuves*, en collaboration avec Loire Habitat.

Le 14 octobre dernier, l'inauguration du siège en présence de Gérard Larcher, président du Sénat, a été l'occasion de faire découvrir une exposition qui met en lumière les métiers et les activités de l'Opac du Rhône ainsi que ses équipes. Une vitrine est dédiée à Laurent Bonnevey, député du Rhône et fondateur de l'OPH en 1920, considéré comme « le père des offices Hlm ». C'est la loi Bonnevey, votée en mars 1912, qui permet aux communes et aux départements de financer des « offices indépendants d'habitations à bon marché ». Les supports présentés sont prêtés par les Archives du Département du Rhône et de la Métropole de Lyon.

Le centenaire de l'Office est aussi marqué par l'édition d'un livre, conçu comme l'album photo de son histoire, qui associe des témoignages de collaborateurs et de partenaires. ●

## L'HISTOIRE 2.0

© Moselis



Musée virtuel de Moselis.

Le bailleur lorrain Moselis a fêté ses 70 ans en 2019. Mais comme les événements prévus ont été déplacés en raison de la crise sanitaire, Moselis a choisi la voie numérique et créé un musée 2.0 pour retracer son histoire. Quatre mois de recherches ont été nécessaires au service communication pour réunir

## MONTLUÇON HABITAT RACONTÉ PAR LA MONTAGNE

Pour les 100 ans de Montluçon Habitat, le quotidien régional *La Montagne* a publié une série de 10 articles, parue de mai à juillet 2021, qui relatait de façon chronologique l'histoire et la transformation de Montluçon Habitat, de la création de l'Office en 1921 au "boom des années 60/70" et jusqu'aux opérations de rénovation urbaine. Une série enrichie par des témoignages : la doyenne d'une cité, un gardien "historique", les associations de locataires ou encore un locataire qui raconte "la naissance" de la cité où il a grandi. Autant de

récits qui montrent l'imbrication de l'histoire de l'Office avec sa ville de rattachement.

Deux visites guidées du patrimoine de l'OPH ont été organisées en octobre selon un parcours incluant les monuments et les quartiers historiques de Montluçon, ainsi que les sites transformés par les opérations de renouvellement urbain. ●

Visite des quartiers historiques de la ville avec les locataires de Montluçon Habitat. ●



© Montluçon Habitat



les archives, sélectionner les informations et concevoir un site entièrement dédié à l'histoire de l'Office. D'autres sources ont été exploitées : les archives du quotidien local *Le Républicain Lorrain*, ainsi que la mémoire des collaborateurs.

Le musée virtuel de Moselis est disponible depuis juillet 2021 sur le

site [www.histoire-moselis.fr](http://www.histoire-moselis.fr). À partir d'un fil chronologique, [histoire-moselis.fr](http://histoire-moselis.fr) invite à découvrir toutes les étapes du développement de l'Office, son patrimoine et son engagement. Dans un format dynamique et original, le visiteur navigue dans l'histoire de l'OPH à son gré, vers le passé ou le futur. ●

## PLURALIS : LES LOCATAIRES DÉCOUVRENT LE PATRIMOINE



Les façades du siège social, à Voiron affichent le visuel créé pour les 100 ans de Pluralis.

résidences remarquables ou singulières en termes d'architecture, d'histoire, d'innovation, etc.

Le jeu était conçu aussi pour que les participants se déplacent dans le patrimoine et rencontrent les équipes de proximité, mobilisées pour encourager les locataires et les motiver à participer. La règle du jeu est simple : le locataire devait se rendre sur [100anspluralis.fr](http://100anspluralis.fr) pour découvrir les résidences participant au concours près de chez lui. Sur place il scannait le QR code fixé sur la façade. Un code secret s'affichait et le locataire devait l'enregistrer pour pouvoir participer au tirage au sort afin de gagner un vélo ou une trottinette électrique. Opération réussie car le site dédié a enregistré des centaines de connexions. ●

À l'occasion de son centenaire, Pluralis, bailleur de l'Isère, déploie un important dispositif de communication pour mettre en valeur son histoire dans la presse locale et sur les panneaux d'affichage de la région.

Du 27 septembre au 7 novembre, un concours de grande ampleur était organisé pour les locataires, acteurs centraux d'un jeu de piste dans le patrimoine. Un site dédié a été créé : [100anspluralis.fr](http://100anspluralis.fr). L'objectif était de faire découvrir aux locataires des

residences remarquables ou singulières en termes d'architecture, d'histoire, d'innovation, etc. Le jeu était conçu aussi pour que les participants se déplacent dans le patrimoine et rencontrent les équipes de proximité, mobilisées pour encourager les locataires et les motiver à participer. La règle du jeu est simple : le locataire devait se rendre sur [100anspluralis.fr](http://100anspluralis.fr) pour découvrir les résidences participant au concours près de chez lui. Sur place il scannait le QR code fixé sur la façade. Un code secret s'affichait et le locataire devait l'enregistrer pour pouvoir participer au tirage au sort afin de gagner un vélo ou une trottinette électrique. Opération réussie car le site dédié a enregistré des centaines de connexions. ●

**Une solution responsable existe**

**L'interphone sans fil, c'est moins de plastique, moins de composants électroniques et moins de cuivre**

**intratone** Intratone, numéro 1 de l'interphonie sans fil et sans contact

Découvrez les solutions Intratone sur [intratone.fr](http://intratone.fr)



## **Interview d'Alexandre Caty, chef de projets Partenariats, Pôle mobilité électrique chez Enedis**

# « Les solutions de recharge à domicile sont la clé »

pement des bornes de recharge, de définir l'architecture adaptée, d'optimiser les investissements et d'étudier les modèles de financements.

En parallèle, un chantier collaboratif a débuté<sup>(4)</sup>. Il s'appuie sur un groupe de travail composé d'organismes Hlm particulièrement engagés : Alpes Isère Habitat, Paris Habitat, CDC Habitat, AB-Habitat, Valophis, Logirep, 3F, Grand Dijon Habitat, Grand Dôle Habitat, l'Aorif et l'UR Hlm Grand-Est. L'étude alimentera les travaux du chantier collaboratif et, inversement, les projets des organismes Hlm participants illustreront l'étude de cas réels.

### **Quels financements ?**

Dans le parc privé, plusieurs financements sont déjà possibles pour l'infrastructure collective de recharge :

- un préfinancement par le TURPE (Tarif d'utilisation des réseaux publics), sous réserve de la publication du décret d'application de la loi du 22 août 2021, dans le cas de la mise en place d'une architecture publique dans le parking avec un compteur d'électricité par place ;

- dans le cas des copropriétés, le propriétaire peut bénéficier d'aides nationales et locales.

Cette seconde solution nécessite encore aujourd'hui un investissement de la part du propriétaire souhaitant bénéficier d'une borne de recharge, mais également un investissement pour la copropriété elle-même devant mettre à disposition l'installation collective, ce qui reste un frein au développement massif des infrastructures collectives faute d'accord en AG de copropriétés.

Pour répondre à cette difficulté, la Banque des Territoires expérimente un dispositif financier permettant de porter le coût de l'installation de l'infrastructure électrique collective nécessaire au déploiement de ces bornes, sans reste à charge pour la copropriété. Sa filiale, Logivolt Territoires, finance ces infrastructures dès lors que l'installation alimente 20 % des places d'un parking intérieur non encore équipé. La perception d'un "droit de connexion", aux seuls résidents désirant bénéficier d'une borne de recharge permet le financement de ce dispositif. L'infrastructure collective peut être rétrocedée à la copropriété lorsque 20 % des places de parking ont effectivement été équipées.

Pour le parc social, l'USH, la Banque des Territoires et un panel de bailleurs sociaux ont lancé



© Enedis

### **Quel est le rôle d'Enedis en matière d'installation des bornes de recharge électriques ?**

En tant que service public engagé dans la transition écologique au service des clients, Enedis est partenaire des acteurs de la mobilité électrique pour créer les conditions de son développement à grande échelle partout et pour tous. Le réseau public de distribution d'électricité est la colonne vertébrale de la transition écologique : les énergies renouvelables et la mobilité électrique sont connectées directement ou indirectement à ce réseau. Enedis est garante de leur intégration optimale au meilleur coût pour la collectivité et, au-delà, se mobilise pour accompagner tous les cas d'usage de la mobilité électrique afin de permettre son développement à grande échelle, notamment les déplacements du quotidien, de longue distance et la recharge à domicile en immeubles d'habitation.

### **Pourquoi réaliser une étude avec l'USH ?**

Cette étude permettra d'accélérer la mobilité électrique en donnant aux bailleurs l'ensemble des informations pour leur permettre de choisir la solution et le modèle d'infrastructure les plus adaptés, d'avoir une vision plus claire de la réglementation, ainsi que des aides financières disponibles.

Dans 85 % des cas, la recharge principale d'une voiture électrique est réalisée depuis une installation électrique à domicile. Or, en immeuble, l'accès à ce type d'installation peut s'avérer complexe. L'augmentation de solutions de recharge à domicile est la clé pour le développement de la mobilité électrique.

Enedis accompagne aussi bien les promoteurs dans le résidentiel neuf et dans l'existant, les copropriétés et bailleurs qui souhaitent des informations sur les possibilités d'installer des bornes de recharge dans leur parking, que les intégrateurs électriciens et bureaux d'étude qui déploient des solutions de recharge.

### **Quels sont les principaux leviers et freins au développement des IRVE ?**

Les conditions technologiques, sociétales et réglementaires sont globalement favorables à ce développement à grande échelle, ce qui permet à la mobilité électrique d'être déjà une réalité. En septembre 2021, 18 % des véhicules vendus étaient des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Et ce mouvement va encore s'amplifier : selon les scénarios établis en cohérence avec la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), plus de 15 millions de véhicules électriques sont attendus en France d'ici 2035. Cela signifie qu'il faut anticiper dès aujourd'hui les besoins en puissance, en solutions/points de charge qui seront connectés au réseau de distribution, dont auront besoin ces véhicules en 2035 et ce, à domicile, dans l'espace public et semi-public et sur les grands axes routiers. Notre action est structurée pour accompagner les projets de mobilité électrique sur ces cas d'usages très diversifiés dans une perspective d'industrialisation, en lien étroit avec toutes les parties prenantes de l'écosystème : pouvoirs publics, collectivités locales, filière automobile, sociétés d'autoroutes, opérateurs de bornes de recharge, etc.

*Propos recueillis par V.V.*

© Shutterstock



➦ En 2020, il s'est vendu plus de 110 000 véhicules électriques en France (près de 2,5 fois plus que l'année précédente), soit près de 7 % du marché automobile.

une expérimentation afin d'adapter ce dispositif aux organismes Hlm (dimensionnement de la puissance, modèle économique et juridique, participation des locataires, articulation avec des opérateurs tiers, etc.). Une convention doit être signée entre les deux partenaires d'ici la fin de l'année. Le dispositif sera ensuite présenté aux bailleurs engagés dans le chantier collaboratif afin d'identifier les attentes spécifiques, les objectifs visés et les éventuelles difficultés pour l'adaptation de cette offre. Ce travail permettra d'analyser les problématiques liées au déploiement des bornes de recharge, de construire des outils juridiques adaptés intégrant le contexte réglementaire du logement social, en tenant compte des contraintes financières des bailleurs et des locataires/utilisateurs. À terme, un premier dispositif financier couvrant un large nombre de besoins pourra être proposé aux adhérents de l'USH, avec un suivi régulier dans le but d'améliorer le fonctionnement et de compléter l'offre.

● V.V./A.C., DMOP/USH

(1) Les chantiers collaboratifs ont pour objectifs de mettre en lumière les meilleures pratiques dans un champ professionnel déterminé, d'analyser les conditions de leur répliquabilité et de les diffuser dans les territoires, et d'identifier les éventuelles évolutions législatives et réglementaires nécessaires.

## Trois organismes Hlm à la manœuvre

**Paris Habitat** gère 46 297 places de stationnement sur son parc, majoritairement à Paris, qu'il loue sous forme d'abonnement mensuel. Dans le cadre du droit à la prise, l'OPH propose des places pour véhicules électriques à la demande des locataires. Il prend en charge l'infrastructure en veillant aux règles de sécurité, propose un forfait mensuel pour la consommation et développe des offres à la demande pour des flottes. « *La reconquête de l'espace public, avec la suppression de places en surface et la montée en puissance de la part de véhicules électriques, nous amène à repenser notre modèle pour accompagner ces transformations en multipliant massivement notre offre* », analyse le DGA Stéphane Bettiol. L'OPH va ainsi lancer un appel d'offres pour sélectionner un opérateur chargé du déploiement des IRVE. « *L'idée est de mener une politique de l'offre avec le pré-équipement de nombreux parcs, puis de répondre à la demande au fil de l'eau, détaille Stéphane Bettiol. Le succès de cette opération reposera sur une offre simple, "tout compris" et sans contraintes, pour répondre aux attentes de nos locataires* ».

**Alpes Isère Habitat** gère quant à lui 12 206 places de parking. « *Le service est proposé à 5€/mois, les consommations en plus*, précise Damien

Sauzet, concepteur d'opérations à l'Office. *Les véhicules ont toute la nuit pour faire le plein d'électrons ! Des petites bornes, économiques, suffisent donc. L'enjeu pour nous est de répondre aux besoins du territoire, en apportant du service, de l'innovation et de la performance économique, notamment pour nos locataires. Un premier bilan fait état d'environ 100 € d'économie par mois sur leur budget véhicule !* ».

Soucieux de s'adapter aux évolutions de ses locataires en termes de mobilité, **CDC Habitat** a signé avec Borne Recharge Service un contrat de concession d'une durée de vingt ans pour l'installation et la gestion d'IRVE sur le parc immobilier, dans toute la France. Comme l'explique Nicolas Blanchard, manager du pôle Ingénierie Maintenance, « *l'objectif est de développer entre 15 000 et 35 000 bornes sur vingt ans et d'apporter aux locataires un service multiple : une "station-service de recharge" à domicile sous forme d'abonnement ; un prix forfaitaire tout compris à partir de 760 €, déduction faite de la prime ADVENIR ; des options à la carte (borne partagée, covoiturage, gestion et supervision de la charge, itinérance du service...); un concessionnaire qui s'occupe de tout* ». C'est en effet Borne Recharge Service qui assure la gestion et l'exploitation des infrastructures. ● V.V./D.V.

© Alpes Isère Habitat



● Le pack e-Mobilité d'Alpes Isère Habitat permet à ses locataires, moyennant 5 euros par mois (hors consommations), de bénéficier d'un point de recharge privatif d'une puissance de 3,2 kW et d'une hotline dédiée.

**Requalification urbaine**

**PLUS VERT ET PLUS DENSE**

© Studiofly



À Caluire, Lyon Métropole Habitat a inauguré fin septembre la résidence Micheline Ostermeyer, qui marque l'achèvement de la première phase de construction dans le cadre de la requalification urbaine du quartier Montessuy-Pasteur. L'îlot sud totalise 130 logements et l'îlot ouest 220 logements, sociaux et privés, livrés

entre 2015 et 2021. Dernière en date, la résidence Ostermeyer, chauffée au bois, comprend 69 logements sociaux, du T2 au T5, répartis dans trois bâtiments, deux locaux d'activité en rez-de-chaussée et 60 stationnements.

Les travaux se poursuivent par la démolition de six bâtiments de l'îlot est. Pour ce projet qui donnera lieu, à terme,

☛ Le quartier Montessuy-Pasteur, à Caluire.

à 196 logements - dont 106 en locatif social gérés par LMH et 90 en accession libre ou en accession sociale à la propriété en BRS -, l'OPH a imaginé un plan de composition qui reprendra les implantations anciennes et une voie piétonne pour traverser l'îlot, afin de préserver la galerie souterraine et les platanes. Cette réalisation fera la part belle à une végétalisation abondante, fidèle à l'esprit de la cité-jardin d'origine, dans une version contemporaine. Le coût de 12 M€ sera financé par LMH par la cession de foncier à deux opérateurs privés.

À l'issue du projet, ce renouvellement patrimonial aboutira à la création de 311 logements sociaux (29 de plus qu'avant) et de 235 logements en accession. ● D.V.

**Prix**

**ESPACE POLYVALENT**

Brest Métropole Habitat est lauréat du Prix régional de la construction bois Bretagne 2021, dans la catégorie Habiter ensemble, pour son programme de 24 logements réalisé dans le quartier de Penhoat, sur la commune de Gouesnou, par les architectes Yannick Jégado et Claire Bernard. L'idée était de privilégier, dans les trois corps de bâti en bande, la création de jardins d'hiver, « appréciables sous le doux climat breton, et dont la polyvalence s'adapte au mode de vie du futur occupant ».

Tous les logements locatifs, individuels ou collectifs, sont reliés par des espaces tampons, considérés comme de "l'espace en plus", qui peut faire office de garage, de jardin, de cellier et de lieu de détente selon l'humeur et les saisons. Les bâtiments sont quant à eux reliés par une venelle, voie piétonne et cyclable à laquelle est associée une séquence variée de jardins vers les logements. ● V.L.



© Kreation

☛ Le jardin d'hiver imaginé pour les logements de Gouesnou.

**En bref**

**Renouvellement urbain.** À Strasbourg, la première phase de renouvellement urbain du secteur Weeber-Imbs par Ophéa, vient de s'achever. Elle comprend la restructuration lourde de 32 logements et la réhabilitation-résidentialisation de 144 logements. Elle marque la transition avec le 2<sup>e</sup> programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg, qui va permettre de poursuivre la transformation du quartier de La Meinau.

**Contrat de filière.** Le nouveau contrat stratégique de filière Nouveaux systèmes énergétiques a été signé le 4 novembre, pour les années 2021-2023, par Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique, Agnès Pannier-Runacher, ministre déléguée chargée de l'Industrie, la présidente du Comité stratégique de filière (CSF), Claire Waysand, et sa vice-présidente, Sylvie Jéhanno. Son objectif : accélérer la transition énergétique en développant l'industrie française de cette filière (EnR, hydrogène, efficacité, réseaux et stockage énergétiques) qui réalise plus de 40 Md€ de chiffre d'affaires.

**Économie circulaire.** Un Conseil national de l'économie circulaire (CNEC) a été installé le 15 novembre par Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique. Son rôle : accompagner le développement de l'économie circulaire en France notamment sur l'écoconception des produits et le réemploi. Véronique Riotton, députée de Haute-Savoie et membre de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale, le présidera.

**Désignation.** Seqens a été désignée par la SEMIP (SEM de la ville de Pantin) maître d'ouvrage pour la construction de deux des dernières parcelles de la ZAC du Port qui longe le canal de l'Ourcq. D'une surface totale de 6,5 hectares, ce nouveau quartier termine sa transformation avec la réalisation de deux des derniers lots, soit 27 logements locatifs sociaux et 3 commerces.

La filiale d'Action logement va également réaliser 195 logements dans le quartier Fauveau à Villennes-sur-Seine (78). Ce projet s'inscrit dans le cadre de la création d'un écoquartier porté par la commune. ●

## RÉHABILITATIONS

© B. Robert



**Lyon (69).** Dans le 3<sup>e</sup> arrondissement, la rénovation énergétique de la résidence Auguste Brottier permet aux trois bâtiments de 108 logements et 7 locaux commerciaux d'atteindre le niveau BBC Rénovation. Les travaux sur l'enveloppe génèrent une réduction des consommations énergétiques, tandis que ceux à l'intérieur des logements en améliorent le confort. Les systèmes

techniques - sous-station de chauffage, réseaux de distribution d'eau chaude et froide, système de ventilation... - ont été modernisés. La façade, construite au début des années 80, est désormais équipée de brise-soleil orientables et de nouvelles menuiseries performantes en PVC plaxé. Coût de la rénovation : 5,1 M€ TTC dont 1,3 M€ de fonds propres. Arch. : ASUR. ● **GrandLyon Habitat**



© E. Elivet

### Port-en-Bessin-Huppain (14).

50 maisons des années 60 (du T2 au T5) sortent du classement des passoires thermiques (étiquette F) pour améliorer leur performance énergétique (étiquette D) et permettre aux locataires une baisse de leurs consommations. Pour gagner ces deux classes, les menuiseries extérieures ont été remplacées et complétées par des volets roulants électriques, les façades ont bénéficié d'une isolation thermique par l'extérieur et la VMC a été changée. Le prix de revient de cette opération de rénovation s'élève à 1,3 M€.

● **Inolya**

**Pierrefitte-sur-Seine (92).** La réhabilitation de la résidence Fontaine-Rosée, construite en 1966 et composée de 190 logements sociaux sur trois bâtiments, a fait baisser les étiquettes énergétiques de D à C, lui permettant de décrocher le label BBC Rénovation et de réduire la facture énergétique des locataires (sans augmentation de loyer). Les interventions ont porté sur l'enveloppe des bâtiments, les parties communes et les logements. Les huit ascenseurs et la chaufferie ont été

renovés. 17 salariés en insertion ont été mobilisés au titre de la clause d'insertion, soit 6 530 heures (115 % de l'objectif), dont quatre ont été employés à l'issue de l'opération.

Arch. : AURE Conseil.

● **Plaine Commune Habitat**

### Septèmes-les-Vallons (13).

La réhabilitation de la Gavotte-Peyret, résidence de 418 logements près de Marseille, a amélioré la performance thermique des 14 bâtiments construits dans les années 70, labellisés BBC Rénovation et qui passent de l'étiquette D à l'étiquette A sans impact sur les loyers. Les trois ans de travaux ont aussi permis de renouveler les équipements techniques et sanitaires des logements, et d'embellir les parties communes et privatives. Le sommet des tours est revêtu de myral, un matériau miroir, qui reflète les couleurs changeantes du ciel au fil de la journée. 22 personnes du quartier ont travaillé pendant 2 ans et demi sur le chantier. L'opération a par ailleurs obtenu le label Bâtiment Durable Méditerranéen.

● **Vilogia**



© L. Nicolao / Plaine Commune Habitat



© Vilogia

## Développement durable

### TROIS FICHES DÉDIÉES À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET L'ÉCOCONCEPTION

Le Fonds de dotation Cercle Promodul/Inef4 publie cet automne, sur sa plateforme LAB virtuel, trois fiches pratiques pour aider les maîtres d'ouvrage du bâtiment à « comprendre et passer à l'action » en matière

d'économie circulaire et d'écoconception.

La première fiche, du 22 septembre, est consacrée à la base INIES, qui recense les données environnementales du bâtiment, indispensables pour l'application de la future

RE 2020 et le calcul d'analyse du cycle de vie d'un bâtiment.

Une seconde fiche, publiée le 7 octobre, axée sur les éléments de structure, la maçonnerie, le gros œuvre et la charpente vise à mieux choisir ses produits et à identifier les critères auxquels être attentifs dans une démarche d'économie circulaire.

La 3<sup>e</sup> fiche, du 19 octobre, axée sur le confort et la santé, met l'accent sur les moyens de favoriser la lumière naturelle dans les bâtiments, avec un focus sur les solutions pour limiter l'usage des énergies non renouvelables.

Ces fiches sont accessibles sur le site <https://lab.cercle-promodul.inef4.org/> ● D.V.

© Cercle Promodul/Inef4



## Modes constructifs

### TOUTE DE BRIQUES VÊTUE

Le Groupe Gambetta construira une résidence en briques dans la ZAC de Monges (57 ha, 1 200 logements aujourd'hui, 1 500 à terme), dans la métropole toulousaine. Le programme, conçu par l'agence La Soda, respectera la norme NF HQE 6\*, le label E+C- au niveau E2C2 et la certification Effinature HVE. Il accueillera 50 logements, dont 25 libres (huit villas T3, 17 villas T4) et 25 locatifs sociaux gérés par 3F Occitanie (huit T2, neuf T3 et six T4 dans deux bâtiments R+1 et deux villas T5). Une première ligne de briques pleines sur la trame extérieure du mur sera complétée d'une seconde ligne en briques creuses sur la face intérieure, avec un isolant biosourcé placé entre les deux surfaces.

L'idée étant de minimiser les matériaux de second œuvre (placo, rail, enduit, faux-plafond...) généralement peu biosourcés et coûteux. À l'intérieur des logements, les planchers sont construits en voûtains de brique. La matière première sera issue d'une briqueterie locale. Les travaux débuteront en janvier 2023, pour une livraison prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2024. ● V.L.



© Make Me

Sur un terrain de 11 081 m<sup>2</sup>, la résidence se composera de deux bâtiments en R+1 accueillant 23 appartements et 27 maisons individuelles. ➔

### BIOMÉTHANE : DES PERSPECTIVES POUR LES OLS

L'USH a mandaté le cabinet EREP pour réaliser une étude d'opportunité sur la valorisation des déchets verts par micro-méthanisation au sein du parc des organismes Hlm. Elle révèle que, si la valorisation des biodéchets des ménages en méthanisation est pertinente, elle semble difficile à mettre en œuvre par micro-méthanisation à l'échelle des organismes Hlm, pour des raisons de rentabilité économique et de contraintes réglementaires, notamment l'implantation souvent réshibitoire en contexte urbain.

Cependant, la mise en place de solutions de collecte au pied des logements, en lien avec les collectivités ou syndicats de traitements de déchets, pourrait permettre la valorisation des biodéchets des ménages vers des unités de méthanisation mutualisées, valorisant le biogaz par injection de biométhane dans le réseau de gaz naturel. Cette formule pourrait atteindre une rentabilité économique et une meilleure décarbonation.

Dans le cadre de la création de nouvelles unités, les organismes Hlm pourraient alors participer financièrement à la réalisation des installations en proportion des intrants fournis. Le biométhane produit par ces unités pourrait être consommé par les organismes via des garanties d'origine, et les digestats produits pourraient être compostés pour être valorisés en partie dans des fermes urbaines présentes à proximité des immeubles.

Dans chacun des territoires volontaires étudiés (les villes de Delle avec Territoire Habitat, Valenciennes avec la SIGH, Beauvais avec la SA Hlm de l'Oise et Pontcharra avec la SDH et Alpes Isère Habitat), des études sont en cours sur le tri à la source des biodéchets. Certaines collectivités (comme Roubaix et Delle dans le Territoire de Belfort) lancent des appels d'offres pour l'implantation de sites de micro-méthanisation. ●

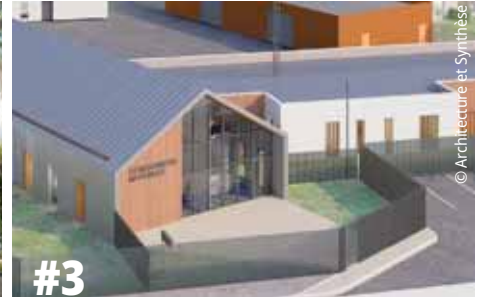
## PROJETS



#1



#2



#3



#4



#5



#6



#7

**#1/ Grenoble (38).** L'EHPAD en construction dans la ZAC Flaubert accueillera, au 1<sup>er</sup> semestre 2022, 84 lits gérés par le CCAS et la Ville : au rez-de-chaussée, l'accueil et l'administration, une salle à manger ouverte sur le jardin, les vestiaires du personnel et le pôle logistique ; au 1<sup>er</sup> étage, deux unités Alzheimer de 14 chambres ; au 2<sup>e</sup> étage, 28 chambres et le pôle soins ; au 3<sup>e</sup> étage, 28 chambres. Le bâtiment en béton (pour la structure) et en bois (pour l'ossature) répondra à la RT 2012 - 30 %. Arch. : Atelier A. ● **Actis**

**#2/ Lormont (33).** Le programme Les Berges de Lissandre, livré en juin 2023, s'inscrit dans le projet d'aménagement "Les Passerelles de Garonne"<sup>(1)</sup>, sur la rive droite de la métropole bordelaise. Certifié NF Habitat HQE, il comprend 86 logements en locatif social PLUS, du T2 au T5, sur 2 bâtiments R+1 à R+4, avec 101 places de stationnement. Un jardin de 600 m<sup>2</sup> sera accessible en R+1. Les logements bénéficieront de terrasses privatives, balcons, celliers et/ou serres aménagées en jardins d'hiver. La façade

acoustique constituée de pièges à sons, protégera de l'impact sonore de la ligne LGV. Arch. : AAUPC Chavannes & Associés.

● **Clairsienne**  
(1) Voir AH n° 1115, p. 28

**#3/ Gien (45).** Dans le cadre du PRU du quartier des Montoires, la gendarmerie verra le jour au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. D'une surface de 922 m<sup>2</sup>, elle comprendra aussi 49 logements destinés aux gendarmes et à leurs familles et des locaux techniques. Les logements seront chauffés par des chaudières gaz couplées à des panneaux solaires pour les maisons. Le parking souterrain existant sera en partie conservé, huit places étant créées en extérieur à l'usage des personnes en situation de handicap. Arch. : Architecture et Synthèse.

● **LogemLoiret**

**#4/ Tourville-sur-Odon (14).** Avec six logements locatifs sociaux et un espace médical, la résidence L'Orée du Bocage répondra à une performance énergétique RT 2012 - 10 %. Les logements se déclineront en deux T2 aménagés pour les seniors et

quatre T3, avec places de stationnement, terrasse ou balcon. Divisé en deux parties, l'espace médical accueillera deux médecins et un local infirmier. L'opération est réalisée en co-maîtrise d'ouvrage entre la commune et le bailleur, sur un foncier appartenant à la Ville. Arch. : Bibet et Bezeaux.

● **Caen la Mer Habitat**

**#5/ Rennes (35).** 126 logements mixtes seront livrés fin 2023. Pour l'accession : deux ensembles en R+17 et R+8 reliés par un R+2 comprenant 29 logements en accession libre et 37 via le BRS. Pour le locatif : deux bâtiments en R+8 et R+5 reliés par un R+2 comprenant 24 PLAI/PLUS et 36 PLS. Une grande place sera accordée à la verdure (toitures végétalisées, jardins suspendus, terrasses communes et espaces paysagers). Le programme, baptisé L'Impérial est certifié NF Habitat HQE. Arch. : Petitdidier - prioux Architectes. ● **Néotoa**

**#6/ Saint-Jeoire-Prieuré (73).** Une double opération, à 10 mn de Chambéry, va voir le jour en 2023. C'est un projet de requalification

de deux sites occupés par deux bâtiments communaux : l'ancienne école maternelle (projet Le Mont Ronjou), déconstruite pour laisser place à six logements, et l'ancienne mairie, L'Écolière (photo), composée de bureaux et logements de fonction, réhabilitée avec une extension pour huit appartements proposés en BRS. Arch. : Atelier 1605 architecture, Alexis Dambuyant.

● **Savoisienne Habitat**

**#7/ Saint-Jean-de-la-Ruelle (45).** La première botte de paille des deux résidences de neuf appartements, construites en matériaux biosourcés (paille et bois) dans la ZAC d'Alleville, a été posée à la rentrée. Le programme sera certifié BEE+, témoignant d'une empreinte écologique réduite, et les logements répondront à la RT 2012 - 20 % grâce à une isolation thermique renforcée. Ils seront équipés de terrasses, jardins et places de parkings privatifs et d'un local à vélos commun. Le projet s'appuie sur un chantier à faibles nuisances. Arch. : TCA et BP Architecture. ● **Valloire Habitat**



**GESTION LOCATIVE**

# Quels logements pour les jeunes dans le parc social ?

**Le logement des jeunes (étudiants ou jeunes actifs notamment) est une problématique récurrente en France depuis de nombreuses années. Les bailleurs sociaux sont de plus en plus engagés pour développer des offres adaptées à ce public dans leur parc locatif. Tour d'horizon des dispositifs existants.**

**D**ans une circulaire interministérielle du 29 juillet 2019, dont l'objet est le développement du logement étudiant et des jeunes actifs, il a été demandé aux préfets d'élaborer et de mettre en place une stratégie locale en matière de logement étudiant en mobilisant les acteurs locaux concernés. Cette démarche s'inscrit dans la continuité du "plan 60 000 logements étudiants" (lancé en 2018) d'ici 2022, complété par 20 000 logements pour les jeunes actifs. Les organismes Hlm, outre les solutions de logements collectifs destinées au public des jeunes

(résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs ou résidences universitaires en gestion directe ou indirecte), peuvent également mobiliser leur parc de logements locatifs sociaux. La loi ÉLAN<sup>(1)</sup> a permis de renforcer l'offre.

**Les logements réservés aux moins de 30 ans**

La loi ÉLAN<sup>(2)</sup> précitée a instauré la possibilité pour les bailleurs sociaux d'attribuer des logements à des jeunes de moins de 30 ans<sup>(3)</sup>, sous réserve de l'obtention d'autorisations spécifiques délivrées par les services de l'État<sup>(4)</sup>.

Elles peuvent être obtenues :

- lors de la délivrance de la demande d'agrément de financement d'une nouvelle opération de construction de logements locatifs sociaux<sup>(5)</sup> ;
- lors d'une demande de subvention d'une opération d'amélioration de logements locatifs sociaux<sup>(6)</sup> ;
- pour des logements existants et déjà conventionnés<sup>(7)</sup>.

Ces logements, obligatoirement conventionnés, peuvent être loués meublés, ou non. Les jeunes de moins de 30 ans doivent également remplir les conditions d'attribution classiques d'un logement social (respect des plafonds de ressources et séjour régulier et permanent sur le territoire). Les baux ont une durée maximale d'un an et sont renouvelables dès lors que les conditions d'accès au logement sont toujours remplies. S'il s'agit de grands logements, ils peuvent être proposés en colocation<sup>(8)</sup>.

Si une offre de services ou d'accompagnement est mise à disposition des jeunes, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement doivent être décrites dans le contrat de location ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existante à proximité. Cette offre ne pourra toutefois pas être imposée au locataire et ne peut être ainsi liée au contrat de bail<sup>(9)</sup>.

Dans le cadre de ses réservations, le préfet peut également, en fonction de son appréciation des besoins locaux, proposer prioritairement des logements à ce public.

**La colocation universelle**

La loi ÉLAN<sup>(10)</sup> a également favorisé la colocation dite universelle. Elle est ouverte à toute personne éligible à l'attribution d'un logement social. Ce mode de vie peut particulièrement intéresser les jeunes, qui permet notamment de partager le loyer et les frais. Par ailleurs, les bailleurs sociaux peuvent proposer des logements meublés (ou non) en colocation.

Cette colocation suppose que chaque jeune ait déposé une demande de logement social séparément en indiquant éventuellement le nom d'un ou d'autres jeunes avec le ou lesquels il souhaite cohabiter. Chacune des situations sera étudiée séparément (respect du plafond de ressources et séjour régulier et permanent

**Location meublée : comment récupérer la location du mobilier**

Dans le cadre de la location spécifique aux jeunes de moins de 30 ans ou de colocation, les logements peuvent être loués meublés. La récupération de la location du mobilier est encadrée par les textes applicables au parc social<sup>(15)</sup>. L'arrêté du 7 décembre 2009<sup>(16)</sup> fixe les prix pour 2009. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le prix de facturation de location du mobilier ne peut excéder 26,90 € pour un studio ou un T1bis, augmenté de 7,88 € par pièce supplémentaire<sup>(17)</sup>.

Il n'existe pas de liste du mobilier spécifique pour le secteur Hlm comme elle existe pour le parc privé.

Une clause relative à la délivrance et à l'entretien du mobilier doit être insérée dans le bail avec les obligations de chacune des parties.

S'il s'agit d'une colocation, la somme totale récupérée auprès des colocataires ne peut excéder les montants susvisés. Cette somme sera à répartir entre les colocataires selon des règles transparentes et équitables que chaque bailleur détermine. Le forfait appliqué à chaque colocataire doit figurer dans le bail. ●

(15) Article L. 442-8-3-1 du CCH.

(16) Arrêté du 7 décembre 2009 fixant le prix de location des meubles prévu à l'article L. 442-8-3-1 du CCH en cas de location ou de sous-location meublée.

(17) Ces valeurs maximales sont révisées au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dans les conditions prévues à l'article 17 (d) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente.

**ZOOM**



## La cohabitation intergénérationnelle solidaire est maintenant encadrée juridiquement.

sur le territoire français) et chaque jeune signera son propre contrat de location avec le bailleur. De ce fait, aucune clause de solidarité ne peut être insérée. Chaque colocataire reçoit son avis d'échéance et sa quittance individuellement. Chacun peut donner congé selon les règles de droit commun applicables<sup>(1)</sup> et il n'est pas possible pour le bailleur de limiter la durée du contrat de location, le principe du droit au maintien dans les lieux s'applique.

On notera toutefois que, hormis s'il s'agit de logements réservés aux moins de 30 ans via une autorisation spécifique du préfet (voir supra), il n'est pas possible, au regard de la législation, de "fléchir" des logements familiaux classiques exclusivement vers ce public jeune. Dès lors, en cas de départ d'un des colocataires, des difficultés peuvent survenir lors de l'attribution de la partie du logement laissée libre ; le ou les colocataires restant ne pourront "choisir" leur nouveau colocataire. Seule la commission d'attribution de l'organisme Hlm est compétente en la matière.

### La cohabitation intergénérationnelle solidaire

Née d'une pratique existant depuis plusieurs années, la cohabitation intergénérationnelle solidaire est encadrée juridiquement depuis la loi ÉLAN<sup>(12)</sup>. Il s'agit d'un contrat par lequel une personne locataire du parc social (ou privé) de 60 ans et plus sous-loue une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans moyennant une contrepartie financière modeste<sup>(13)</sup>. Pour le parc social, le coût

📍 Dans la cité Bonnier, ensemble Hlm des années 1920 géré par Paris Habitat, des appartements sont proposés en colocation étudiante en échange de soutien scolaire.

de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapportés à la surface habitable du logement. Le locataire concerné n'a qu'un devoir d'information envers son bailleur, il ne s'agit pas d'une demande d'autorisation.

La durée du contrat est fixée librement par les parties. Il ne pourra pas toutefois s'étendre dès lors que le jeune aura eu ses 30 ans. Chaque cocontractant peut décider de mettre fin au contrat. La durée du préavis est alors d'un mois. Il est également possible de prévoir la réalisation de "menus services" par le jeune, sans but lucratif.

Comme on peut le constater, le bailleur social n'est pas partie prenante au contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire. Toutefois, il peut être un acteur important de la mise en œuvre de ce dispositif en travaillant notamment avec une structure ou une association régie par la loi de 1901 œuvrant pour la cohabitation intergénérationnelle solidaire favorisant la mise en relation entre les locataires et les personnes de moins de 30 ans. La charte de cohabitation intergénérationnelle<sup>(14)</sup> précise le cadre et définit les objectifs que doivent partager les personnes âgées, les jeunes ainsi que les structures et associations :

- prévenir l'isolement des seniors et contribuer le mieux possible à leur maintien à domicile ;

- permettre aux jeunes d'être accueillis, avec une contrepartie financière modeste, selon des modalités définies dans le contrat de cohabitation intergénérationnelle liant les deux parties.

Le cas échéant, pour le parc social, les structures et associations concernées doivent signer une convention définissant le rôle des deux parties.

Les outils précités doivent permettre de favoriser un peu plus l'accès des jeunes au parc social et leur permettre de se loger dans des conditions décentes à un coût modéré, leurs ressources étant parfois très modestes et ne leur permettant pas de se loger dans le parc privé.

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

(2) Article 109.

(3) Article L. 353-22 du CCH.

(4) Autorisations spécifiques visées aux troisième et cinquième alinéas du III de l'article L. 441-2 du CCH.

(5) Article D. 331-6 du CCH.

(6) Article D. 323-5 du CCH.

(7) Article D. 441-2 du CCH.

(8) En application de l'article L. 442-8-4 du CCH.

(9) Arrêté du 4 août 2021 relatif à la composition du dossier à déposer en vue de l'obtention de l'autorisation spécifique permettant pour les logements existants et déjà conventionnés de les attribuer à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ou des jeunes de moins de trente ans.

(10) Article 128.

(11) Article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

(12) Article 117.

(13) Articles L. 631-17 à L. 631-19 du CCH.

(14) Arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

**Thèmes :** Gestion locative - Logement des jeunes.

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

# OPTIMISEZ VOS PARKINGS VIDES ...



... Transformez vos m<sup>2</sup> ouverts  
en m<sup>3</sup> fermés en installant  
des boxes de stockage  
ou de stationnement



une marque du groupe Fipark  
**Pandor.city / 01.80.40.79.40**



*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.



PARTENAIRE PREMIUM



**CAISSE  
D'ÉPARGNE**

*Vous être utile.*

Document à caractère publicitaire.

BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 180 478 270 euros - Siège social : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 Paris Cedex 13 - RCS Paris N° 493 455 042 - ALTMANN+PACREAU - Crédit photo : GettyImages.