

Actualités

# HABITAT

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1161 | 28 février 2022



## DES HLM POUR BIEN COMMENCER DANS LA VIE

L'actualité La loi 3DS pérennise en l'adaptant le dispositif SRU | Élections 2022 Les Français souhaitent que le logement entre dans la campagne | Le Mouvement La Fédération des ESH prépare l'après-élections



# La Borne Locataire By Aareon

La nouvelle solution incontournable  
pour la gestion de votre Relation Client

-  Service de proximité moderne et simple d'utilisation
-  Des locataires autonomes et des démarches simplifiées
-  Optimisation du service d'accueil en agence
-  Solution totalement intégrée dans votre système d'information
-  Service sécurisé (paiement, données et authentification)
-  Paiement possible par CB ou en espèces
-  Scan, impression et envoi de documents (quittances, avis d'échéance, assurance...)
-  Saisie et suivi des réclamations

**Aareon France**

t. 01 45 37 92 30  
e. fr-communication@aareon.com  
www.aareon.fr

 **Aareon**



## #09



## #03



## #12

**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** : Francine Albert, Achille Defawe, Magali Vallet, 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. **Photo de couverture** : UNCLLAJ. **Photos du sommaire** : RUA IFEPSA-UCO, Shutterstock, V. Liquet. **Publicité** : pages 14 et 15. **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

- Action cœur de ville : le programme jouera les prolongations
- Sécurité : Nadia Hai lance à Nice les bataillons de la prévention
- En bref
- 3DS : la loi SRU pérennisée mais affaiblie
- Hausse du prix du gaz : le gouvernement étend le bouclier tarifaire aux ménages Hlm

## 05 EXPRESS

- Est-ce bien sérieux ? (Afpols)
- C'est plié (Oise Habitat)
- Escapade ferroviaire (ICF Habitat La Sablière)

## 06 ÉLECTIONS 2022

- Sondage BVA/USH : les Français souhaitent que le logement entre dans la campagne
- Propositions : publication des 95 propositions du Mouvement Hlm - Trois réflexions de l'Institut Montaigne - Le logement : une « bombe sociale » à venir - La nature en ville, l'UNEP vote pour !

## 09 FOCUS

- Logement des jeunes : une « urgence absolue » - Convention État/Région Île-de-France

## 12 LE MOUVEMENT

- La Fédération des ESH prépare l'après-élections
- 4<sup>e</sup> édition du prix de l'article scientifique
- Agenda
- Enquête de satisfaction : bien, mais peut encore mieux faire

## 17 DIRECT HLM

- Les stratégies, initiatives et projets des organismes : 3F Seine-et-Marne, Norevie, Vosgelis, Le groupe CIF, Erilia, Logélia, nominations

## 20 TERRITOIRES

- Propositions parlementaires pour le logement social ultramarin
- Foncier : agences d'urbanisme et EPF s'allient pour la sobriété foncière
- Porosité, complémentarité, disjonction : comment s'articule vos parcs public/privé ?
- L'OHV, un nouvel Observatoire de l'habitat

## 22 INNOVATION

- Plaine Commune Habitat *challenge* son "Plan Ambition Environnement"
- Un concours pour stimuler la créativité des salariés (Ophéa)

## 23 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Les programmes E+C- ne passeraient pas les trois seuils de la RE 2020
- Nouvelles réalisations (Périgord Habitat, Immobilière Rhône-Alpes, Domofrance, Brest Métropole Habitat)
- 37 logements pour faciliter l'autonomie des personnes âgées (Néolia)
- Reconstitution à 3 km (Opac 43)

## 26 DROIT ET FISCALITÉ

- Acquisition de patrimoine privé : le sort des baux en cours

## En bref

**Foncier public.** Selon Matignon, 789 terrains publics, dont 456 en zones tendues, ont été recensés par les préfets de régions, sur lesquels des logements sociaux ou des résidences sociales pourraient être construits. 60 % de ces fonciers sont situés en zones tendues, 47 % appartiennent à l'État et 30 % à la SNCF. Ce recensement des fonciers de l'État « disponibles ou libérables » avait été annoncé par Jean Castex lors du Congrès Hlm de Bordeaux, le 28 septembre 2021. Le Premier ministre avait demandé aux préfets de régions, dans une circulaire du 13 décembre 2021, « un recensement exhaustif du patrimoine bâti ou non bâti de l'État et de ses établissements publics » avant le 28 janvier 2022.

**Zonage.** Un arrêté daté du 16 février modifie la liste des communes classées en zones A/B/C selon le degré de tension de leur marché immobilier local, qui détermine le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété. Il s'agit d'une « révision partielle », avait prévenu Emmanuelle Wargon le 7 février lors d'un déplacement en Haute-Savoie au cours duquel elle avait annoncé que 39 communes de ce département passeraient d'un zonage B2 ou C à un zonage B1 ou A. La ministre chargée du Logement avait précisé qu'elle préparait la révision générale du zonage pour la prochaine mandature.

**Fonds friches.** Le 3<sup>e</sup> appel à projets du Fonds friches est ouvert depuis le 15 février et sera clos le 13 mai. Il est doté de 100 M€ dont 91 M€ sont régionalisés sous la responsabilité des préfets de régions, qui peuvent élaborer des cahiers des charges en complétant les critères nationaux de hiérarchisation des dossiers. La sélection des lauréats est attendue pour le 15 juillet.

**Économie circulaire.** Une conférence dédiée à l'économie circulaire se tiendra à Bruxelles, les 1<sup>er</sup> et 2 mars, organisée par la présidence française du Conseil de l'Union européenne, la Commission européenne et le Comité économique et social européen (CESE). Elle sera l'occasion de mettre le sujet en lumière, de faire un point d'étape sur les politiques publiques engagées par l'Union européenne et d'approfondir les échanges entre les différentes parties prenantes, sous la forme d'ateliers thématiques avec des représentants de la société civile, axés sur des solutions concrètes et des opérations de mise en réseau. ●

## Action cœur de ville

### Le programme jouera les prolongations

À l'occasion de la publication, le 15 février, de l'Atlas cartographique Action cœur de ville, l'ANCT a fait le point sur l'avancée du programme destiné à redynamiser 234 villes moyennes et sur son avenir. La prolongation sur la période 2023-2026 est effectivement à l'ordre du jour pour permettre à ces villes de poursuivre la concrétisation de leurs projets, mais il n'est pas question d'en ajouter de nouvelles. Rollon Mouchel-Blaisot, directeur du programme, mène actuellement les travaux de préfiguration avec les élus locaux concernés et les partenaires financiers fondateurs du programme (Action Logement, Anah, Banque des Territoires) dont le cercle n'a pas non plus vocation à s'étendre. Il remettra fin mars au gouvernement un pré-rapport sur les modalités de la prolongation, et en mai-juin le rapport final au nouvel exécutif.

De l'enveloppe financière de 5 Md€ sanctuarisée jusqu'à fin 2022, 3,8 Md€ étaient engagés au 31 décembre 2021. Les engagements financiers des partenaires se sont traduits par

la réhabilitation et la construction de 14 233 logements par Action Logement et de 52 504 logements conventionnés Anah. L'Atlas propose une carte de l'évolution des marchés immobiliers locaux sur la base des chiffres des Notaires

de France. Résultats : +14 % de ventes dans les villes ACV entre 2018 et 2020 et +7 % d'augmentation du prix médian de vente d'un appartement entre 2018 et 2020, année où il se situe à 1 380 €/m<sup>2</sup>.

La vacance résidentielle globale s'établit à 4,7% en moyenne, sans changement par rapport à 2018, avec de grandes variations selon les villes : une petite quarantaine se situe au-dessus des 7% (Dreux, Tarbes, Fort de France, Vierzon, Moulins, Valenciennes...) et sensiblement la même proportion est sous la barre des 3% (la quasi-totalité des villes ACV d'Île-de-France, Laval, Poitiers, Bayonne, Chambéry, Colmar...).

Par ailleurs, 129 villes ACV ont bénéficié des deux premières sélections du Fonds friches pour 231 projets et 27 sont désignés « Territoires pilotes de la sobriété foncière ». ● V.L.



## Sécurité

### Nadia Hai lance à Nice les bataillons de la prévention

Nadia Hai, ministre chargée de la Ville, a lancé le 18 février à Nice les « Bataillons de la prévention » qui interviendront sur les quartiers des Moulins et de

L'Ariane. Ils seront constitués de 20 éducateurs spécialisés et médiateurs, que l'État financera à hauteur de 400 000 €.

Ce dispositif, annoncé lors du Comité interministériel des

villes (CIV) de Grigny du 29 janvier 2021 et confirmé lors du dernier (voir AH 1160), a pour mission d'« aller vers les jeunes des quartiers les plus en difficulté pour les reconnecter à la société, notamment la scolarité, la formation et l'emploi et prévenir ainsi les actes de délinquance et de violence ». 250 éducateurs de prévention et 200 médiateurs sociaux sont à ce jour recrutés, sur les 600 prévus au total pour intervenir dans les 47 quartiers identifiés en mars 2021. ● V.L.



© La ministre de la Ville dans le quartier de L'Ariane.

## LOI 3DS

# La loi SRU pérennisée mais affaiblie

La loi 3DS, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a été promulguée le 21 février 2022. Avec pour mesure-phare la pérennisation du dispositif SRU tout en l'adaptant aux contraintes locales.

La loi 3DS n° 2022-217 a été publiée au *journal officiel* du 22 février après une adoption au Parlement le 9 février. La loi acte, dans son titre III relatif à l'urbanisme et au logement, la prolongation de la loi SRU au-delà de 2025 en prévoyant une différenciation du rythme de rattrapage selon la commune. Les objectifs de rattrapage des communes soumises à l'obligation de construction de logements sociaux (25 ou 20 %) sont maintenus et sont précisés dans des contrats de mixité sociale conclus entre les maires, les présidents d'EPCI et les préfets.

### Une obligation étalée sur 9 ans

Ces contrats fixent les programmes de production en fonction des contraintes rencontrées localement, sur une période de trois ans, renouvelable deux fois, ce qui étale l'obligation sur 9 ans (au lieu des 3 prévus dans le projet de loi initial). L'avis préalable de la commission nationale SRU pour la signature de ces contrats, prévu dans le texte initial, a finalement été supprimé en commission mixte paritaire (CMP).

Les contrats de mixité sociale pourront, sous certaines conditions, mutualiser l'obligation de construction de logements entre plusieurs communes d'une même intercommunalité, ce qui amoindrit l'esprit de la loi SRU de répartition équitable des logements sociaux. La CMP a maintenu l'obligation de rattrapage SRU par arrondissement à Paris, Lyon et Marseille, adoptée par les députés, mais a allégé les sanctions infligées aux communes carencées en renonçant à renforcer les sanctions financières applicables en cas de carence et en laissant aux préfets plus de latitude dans la mise en œuvre des sanctions (suppression du transfert au préfet du contingent de réservation communale en cas de carence et assouplissement du droit de préemption urbain du préfet en cas de carence).

La CMP a assoupli également l'interdiction de vente Hlm en commune carencée adoptée par les députés : la vente est autorisée en cas de conclusion d'un contrat de mixité sociale et au bénéfice d'autres organismes Hlm.

### Attributions : des dispositifs bien inspirés

Concernant le volet du régime des attributions des logements sociaux, la loi consacre des propositions du Mouvement Hlm portées dans le Livre blanc sur les attributions (décembre 2020, voir AH 1136) et le rapport Nogal (janvier 2021, voir AH 1138), notamment :

- le report de la cotation de la demande de logement social au 31 décembre 2023 et de la gestion en flux au 24 novembre 2023 ;
- la définition des objectifs d'attributions aux travailleurs essentiels dans les commissions intercommunales d'attribution (CIA) en fonction des besoins du territoire ;
- l'information de la commission d'attribution (CALEOL) des relogements effectués dans le cadre du NPNRU ;
- l'accès au SNE aux communes réservataires non-guichets d'enregistrement et aux EPCI n'ayant pas encore conclu de CIA.

Des dispositions relatives au régime des attributions de logements sociaux ont été ajoutées, notamment :

- le renforcement de l'effectivité de la mesure de la loi LEC imposant au moins 25 % d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile : la loi 3 DS prévoit des modalités de contrôle du bailleur et des sanctions en cas de non-respect de l'obligation (reprise des attributions par le préfet ; mais pas de sanctions financières, cette disposition ayant été supprimée en CMP) ;
- l'instauration, par chaque bailleur, d'une cotation des « résidences à enjeu prioritaire



© Shutterstock

Plusieurs propositions du Mouvement Hlm portées dans le Livre blanc sur les attributions de logements sociaux ont inspiré la loi 3 DS.

*de mixité sociale* » afin d'identifier les plus fragiles selon des critères définis en Conseil d'État. Dès lors, le refus d'attribution d'un ménage sur une telle résidence pour « motif de mixité » est autorisé mais il est alors proposé au demandeur le premier logement qui se libère adapté à sa situation.

### Élargissement du champ d'intervention des OFS

La loi conforte l'activité des organismes de foncier solidaire (OFS) en vue de l'accession à la propriété de ménages modestes et leur permet, à titre subsidiaire, de réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel (commerce en pied d'immeuble, étage de bureau dans un immeuble de logements) afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Ils sont également habilités à conclure des baux à réhabilitation.

### Autres dispositions impactantes

Concernant les autres dispositions qui impactent l'activité des organismes Hlm, la loi permet une modulation des hausses de loyers dans la limite de l'indice de référence des loyers, autorise la sous-location dans le cadre d'une colocation, permet la vente Hlm en BRS en l'encadrant dans les communes déficitaires en logements sociaux, facilite le transfert des conduites d'immeubles et conduites montantes vers le réseau de distribution de gaz. ● F.A.

## HAUSSE DU PRIX DU GAZ

# Le gouvernement étend le bouclier tarifaire aux ménages Hlm

**Face à la flambée du prix du gaz, Matignon a annoncé le 16 février l'extension du bouclier tarifaire aux ménages Hlm. Les discussions sur les modalités de mise en œuvre sont en cours. Le Mouvement Hlm est force de propositions.**

Le gouvernement a annoncé le 16 février, dans un communiqué de presse diffusé par les services du Premier ministre, qu'il étendait le bouclier tarifaire aux 5 millions de ménages résidant en copropriété et en logement social. Ménages qui, jusque-là, étaient écartés du dispositif introduit dans la loi de Finances pour 2022. Tous les logements chauffés au gaz et non éligibles au tarif réglementé de vente (comme c'est le cas pour les logements sociaux, les copropriétés et les logements chauffés par un réseau de chaleur) bénéficieront donc d'une compensation visant à couvrir la hausse des prix de marché, résume Matignon, précisant que « cette compensation apportera aux ménages concernés une aide équivalente au blocage des tarifs réglementés du gaz du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 30 juin 2022 »

et que les ménages n'auront aucune démarche à effectuer pour bénéficier de cette compensation « qui sera répercutée automatiquement sur leurs charges ».

Le communiqué du 16 février précisait que le gouvernement échangeait alors « avec les fournisseurs de gaz, les chauffagistes, les réseaux de chaleur et les représentants des bailleurs sociaux et des syndicats » sur la mise en œuvre opérationnelle du dispositif, et que les modalités détaillées seraient présentées « dans les prochains jours ».

## L'USH mobilisée avec ses partenaires

L'USH a réuni le 21 février les représentants nationaux des associations de locataires. Cela fait en réalité des semaines que l'Union mobilise son réseau et alerte le gouvernement. Le 4 février, elle

avait réuni près de 250 bailleurs sociaux pour partager leurs retours d'expériences et les réflexions sur les demandes à porter par le Mouvement Hlm. Emmanuelle Cosse avait déjà adressé un premier courrier le 20 janvier à Barbara Pompili (voir AH 1160). La présidente de l'USH a ensuite mobilisé les acteurs de l'immobilier et des réseaux de chauffage urbain pour porter à nouveau et conjointement ces demandes auprès de la ministre de la Transition écologique. Un courrier lui a ainsi été adressé le 9 février, cosigné avec le réseau Amorce, France Urbaine, Villes de France, et l'ARC (Association des responsables de copropriétés). Il demandait, à court terme, un soutien de l'État envers les gestionnaires de réseaux de chaleur pour « plafonner le prix du gaz les alimentant » et, à plus long terme, de soutenir les projets de verdissement et d'efficacité énergétique des réseaux, et de profiter de la Présidence française européenne pour proposer d'ajuster les règles applicables aux réseaux de chaleur concernant le système d'échange de quotas d'émissions (auquel ne sont pas soumis les usagers chauffés au gaz)

Un autre courrier est parti le lendemain, le 10 février, cosigné avec l'Unafo, l'ARC, la Fnaim, et l'Unis. Il reprend la suggestion du dispositif de soutien de l'État envers les fournisseurs de gaz ou gestionnaires de réseau de chauffage urbain en lui ajoutant une clause de « retour à meilleure fortune ». Les rédacteurs de ce courrier

proposent également une baisse « significative » de la fiscalité sur le gaz de manière rétroactive (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022), une revalorisation du chèque énergie et du forfait charges des APL, un soutien de l'État envers les gestionnaires du logement accompagné...

## La Fédération des OPH au créneau

La Fédération des OPH avait également, de son côté, formulé des propositions, présentées à la presse au matin du 16 février : une aide exceptionnelle de l'État, adaptée selon les zones climatiques et reversée directement aux bailleurs ; une revalorisation du forfait charges ; un abondement accru des fournisseurs d'énergie au FSL (Fonds de solidarité logement), avec l'appui de l'État.

Trois dirigeants d'organismes ont estimé la hausse à prévoir sur les provisions de charges à hauteur de 30 à 40 %. Cécile Belard du Plantys, directrice générale d'Archipel Habitat (pour encore quelques semaines, voir p.17), a rapporté que sur les 60 % de son parc équipé en chaudières collectives, 20 % sont déjà en situation d'impayés. Comme le remarque l'ex-président d'Habitat 44, Michel Ménard, président du Conseil départemental de Loire-Atlantique et du groupe logement de l'Assemblée des départements de France : « La libéralisation des prix de l'énergie d'abord vantée comme propice à la concurrence et donc à la baisse des prix a montré ses limites ». Il envisage de porter cette réflexion au sein de l'ADF d'autant plus que cette hausse aura obligatoirement des répercussions sur le FSL, alimenté notamment par les Départements et les Métropoles. ● V.L. et v.s.

☞ Le réseau de chaleur parisien, premier réseau français, couvre 20 % des besoins de chaleur des bâtiments de la capitale.

© Apur



## Est-ce bien sérieux ?



© Afpols

**D**éveloppé par l’Afpols, le parcours gardien.ne d’immeubles est un dispositif de formation hybride alternant formation en présentiel (16 jours) et formation digitale par séquences de 16 demi-journées via un *serious game*. C’est une formule plus engageante, plus courte, plus adaptée et plus accessible car conçue comme un jeu vidéo avec des ressorts ludiques. Co-financé par

l’USH à hauteur de 200 K€, ce projet, dont la conception a mobilisé plus de 25 personnes, propose 35 mises en situation qui comportent chacune un problème à résoudre, des mini-jeux ou quiz de divers types, des fiches pédagogiques, des vidéos experts et des exercices de révision.

Bref, une “histoire dont vous êtes le héros”, au cœur de la résidence Océane, une résidence

fictive dans laquelle l’apprenant va suivre le quotidien des locataires. Pour jouer la carte du réalisme, les personnages rencontrés par les candidats sont des acteurs, filmés sur fond vert et “incrustés” dans un décor.

Lancé en juin 2020, le dispositif a été suivi en 2021 par 9 promotions de 12 personnes avec un taux de réussite passant de 90 à 99 % en un an. ●

## C’EST PLIÉ !

**P**our illustrer son engagement, depuis 100 ans, pour la cause du logement social et le développement d’un environnement durable et solidaire, **Oise Habitat** a entrepris une action symbolique. Pour chaque maison confectionnée en origami par ses collaborateurs et partenaires, l’OPH a versé 1 euro au Samu social. Un chèque de 431 euros a donc été remis au président de l’association, correspondant aux 431 maisons de couleurs illustrant le patrimoine diversifié de l’Office. ●

© Oise Habitat



## Escapade ferroviaire



© Lumeen

**E**n lien avec la SNCF, un voyage virtuel à bord d’un train historique est proposé aux locataires âgés des résidences d’**ICF Habitat La Sablière**. Les participants, équipés d’un casque, sont accompagnés par un médiateur qui commente les étapes de ce voyage à bord du Train Jaune qui sillonne les hauteurs des Pyrénées-Orientales. Cette expérience immersive, conçue par la start-up Lumeen, permet de favoriser les échanges entre résidents. « *On s’y serait cru !* », s’est exclamée une participante, à l’issue de la séance. ●

SONDAGE BVA/USH

# Les Français souhaitent que le logement entre dans la campagne

**81 % des Français souhaitent que la question du logement occupe une place plus importante dans la campagne électorale, selon une enquête BVA réalisée en janvier pour le compte de l'USH. Ils ont plutôt une bonne image des logements Hlm (62 %) et des bailleurs (59 %).**

**S**elon la dernière enquête sur l'image des logements et des organismes Hlm, réalisée en janvier par BVA Opinion pour le compte de l'USH, 81 % des Français<sup>(1)</sup> souhaitent majoritairement que la question du logement tienne une place importante dans la campagne présidentielle de 2022. Un tiers (35 %) estime même que ce sujet devrait occuper une place très importante. Les sympathisants de gauche en sont un plus convaincus encore (88 %).

Les Français s'accordent principalement sur la nécessité de proposer davantage de logements sociaux. 59 % considèrent que c'est un objectif prioritaire, notamment parmi les locataires d'un logement social (72 %). Au total, 88 % des Français soulignent le caractère prioritaire ou important de ce sujet, soit une proportion identique à la vague précédente.

**« 74% des locataires de logements sociaux ont une bonne opinion des organismes Hlm ».**

Faciliter l'accès à la propriété (84 %, -2 points par rapport à la précédente enquête réalisée en juillet 2021) et développer l'offre locative du secteur privé (76 %, +1) demeurent également des objectifs jugés importants.

En termes de cible, l'attribution des logements sociaux est toujours majoritairement perçue comme ne devant pas être restreinte aux plus démunis. Plus de 4 Français sur 10 estiment ainsi qu'ils devraient être attribués aux personnes à revenus modestes (44 %) et un tiers estime même qu'ils devraient être ouverts à de larges catégories sociales (29 %, -4). Cette opinion est toutefois en recul, notamment parmi les locataires de logement social (-13) même s'ils sont toujours plus nombreux que la moyenne des Français à le penser (37 %).

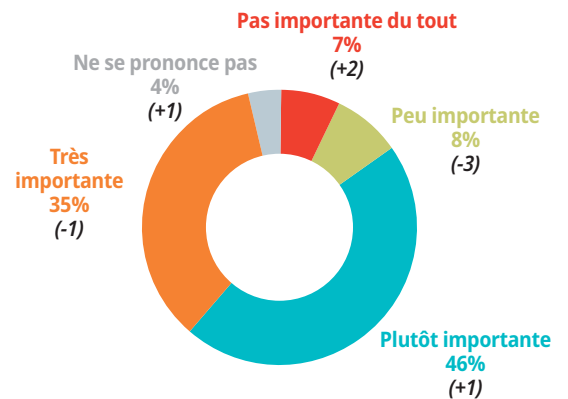
### Une place encore trop timide

Si le logement devrait selon les Français occuper une place significative dans la campagne, force est de constater que leur vœu était, en janvier, loin d'être comblé. Seule une minorité d'entre eux considère que le logement occupait alors une place importante (36 %). Ils étaient 57 % à déplorer la faible place occupée par ce sujet dans les débats, notamment parmi les cadres (77 %), les 35-49 ans (65 %) et les sympathisants de gauche (64 %).

Un constat d'autant plus problématique que la situation en matière de logement depuis 2017 leur semble quelque peu laisser à désirer : la moitié (53 %) considère que la situation n'a pas évolué depuis 5 ans, un quart (23 %) perçoit une amélioration quand 19 % déplorent une détérioration, notamment parmi ceux qui pensent que le logement n'occupe *pas du tout* une place importante dans la campagne présidentielle (25 %), signe de leurs attentes d'action et de progrès sur le sujet.

Quand ils se projettent vers l'avenir, les Français sont très partagés : un peu plus d'un tiers pense que la situation va s'améliorer (36 %), un autre tiers (35 %) qu'elle va rester sans changement - ce qui est notamment le cas des locataires de logement social (51 %) -, quand un peu moins d'un quart anticipe une dégradation (22 %).

**Quelle place la question du logement devrait selon vous prendre dans la campagne présidentielle 2022 ?**



Source : Sondage BVA/USH, janvier 2022

### Une bonne image qui se consolide

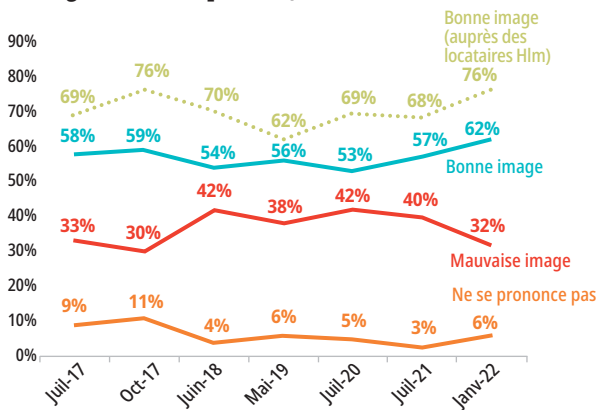
Dans la même enquête, 62 % des Français déclarent avoir une bonne image des logements Hlm. C'est le plus haut niveau depuis 2017 et une belle progression depuis juillet 2020<sup>(2)</sup>. À noter que la bonne image progresse auprès des locataires du secteur Hlm (76 %, +8) mais aussi auprès des locataires du secteur privé (69 %, +11). Les propriétaires demeurent plus en retrait (57 %, +1). Les 32 % exprimant leur mauvaise image l'expliquent principalement par l'état des logements, qu'ils jugent mauvais (46 %) en mentionnant notamment l'insalubrité, la dégradation et le manque de rénovation des locaux.



Une proportion similaire de Français (59 %) témoigne de sa bonne opinion à l'égard des bailleurs sociaux. Un score également en progression depuis juillet 2020 et qui retrouve son niveau de juin 2018. Les principaux intéressés, à savoir les locataires de logements sociaux, n'ont jamais eu une aussi bonne opinion des organismes Hlm (74 %).

La part de personnes ayant une mauvaise opinion des organismes Hlm (23%) est en baisse de 14 points et 18% n'ont pas exprimé d'avis (+9). Les personnes qui affichent leur mauvaise opinion font part de leur scepticisme quant à la gestion opérée par les organismes Hlm (30 %) et la manière dont seraient attribués les logements (29 %).

#### L'image des Hlm depuis 2017



Source : Sondage BVA/USH, janvier 2022

Sur de nombreux indicateurs, la part de personnes critiques est en recul, « essentiellement parce que les Français ont plus de mal à se prononcer », souligne BVA, ajoutant que « les traits d'image positifs se consolident, ce qui tend à montrer que les jugements positifs sont plus ancrés que les négatifs ». ● V.L.

(1) Sondage réalisé entre le 13 et 16 janvier 2022, sur un échantillon de 993 personnes âgées de 18 ans et plus, issues d'un échantillon global de 1001 personnes représentatif de la population française âgée de 15 ans et plus. La représentativité de l'échantillon est assurée avec la méthode des quotas (sexe, âge, CSP de la personne interrogée, CSP de la personne de référence du ménage, région et catégorie d'agglomération).

(2) Les évolutions sont mesurées à partir des vagues réalisées par BVA en juin 2020 et juillet 2021, et précédemment par Kantar.

## Questions à...

**JOACHIM SOËTARD**, directeur des Affaires publiques, Communication et Digital de l'USH

### Que retenir-vous de l'enquête BVA de janvier 2022 sur l'image des Hlm ?

Cela fait plusieurs années que nous suivons régulièrement l'image du secteur dans le grand public. J'ai souvent été surpris de voir le décalage qu'il pouvait y avoir entre cette image publique d'un côté, et la perception que pouvaient en avoir beaucoup d'acteurs du secteur, volontiers acquis à l'idée d'une vision négative du logement social par nos concitoyens.

Une fois encore, nous constatons, et sans aucune ambiguïté, qu'il n'en est rien. Qu'il s'agisse de l'image des logements ou de celle des opérateurs, la bonne image l'emporte très nettement : 62% des personnes interrogées ont une bonne image des logements Hlm (contre 32%), 59% ont une bonne image des organismes Hlm (contre 23%).

Nous avons aussi constaté ces dernières années que les ambiances électorales avaient un impact négatif sur l'image du logement social. Paradoxalement, alors même que les attaques contre le logement social et - disons-le clairement - ses habitants, ont rarement été aussi violentes et frontales, l'image du secteur ne se dégrade pas, voire sort confortée de cette période. C'est une bonne surprise.

### La place du logement dans la campagne interrogée. Qu'en pensez-vous ?

Nous avons posé deux questions directement liées à la place du logement dans la campagne électorale. 81% des Français souhaitent que la question du logement tienne une place importante dans la campagne présidentielle, et 35% une place « très importante ». Ce score est particulièrement élevé chez les 18-24 ans (92%). Mais seulement 36% jugent que cette place est aujourd'hui « importante ». Autrement dit, près de la moitié des Français (45%) souhaitent que le logement ait une place importante dans la campagne mais font dans



© M. Farhat

le même temps le constat que ce sujet n'est pas traité à la hauteur de leurs attentes. On voit bien, avec ces quelques chiffres, le décalage actuel entre d'un côté, un discours politique et médiatique organisé autour de quelques sujets clivants, et de l'autre, les aspirations d'une majorité des Français à un débat politique plus en prise avec leurs réalités quotidiennes.

### Pourquoi selon vous le sujet du logement a du mal à prendre dans la campagne ?

Le logement est un sujet souvent perçu comme technique, et il renvoie mécaniquement à des dimensions locales. Or, cette campagne fait la part belle à la petite phrase, à la polémique et à l'émotion. Autant de dimensions qui - si l'on met de côté les propos polémiques des candidats d'extrême-droite - se prêtent mal au logement.

Pour autant, je note que depuis quelques semaines, le logement trouve sa place dans les propositions des candidates et des candidats, au même titre d'ailleurs que d'autres sujets sociaux. Plusieurs acteurs du secteur se sont mobilisés pour faire émerger le sujet, et nous continuerons à le faire tout au long de cette campagne. En témoigne l'initiative commune que lance l'USH avec la Fondation Abbé Pierre, la Fédération Française du Bâtiment, France urbaine et Intercommunalités de France le 9 mars, en auditionnant des candidates et des candidats à l'élection. ●

Propos recueillis par Valérie Liqueur.

## Propositions

### UNE « BOMBE SOCIALE À VENIR » PRÉVOIT ROBIN RIVATON

L'essayiste Robin Rivaton, cofondateur de Real Estech, estime dans son rapport publié le 10 février par son *think tank* que « le décalage entre ce qui est perçu comme un problème de plus en plus grave pour une partie croissante de la population et l'absence de réponse des responsables politiques pourrait finir par dégénérer en crise sociale ». L'auteur de *La Ville pour tous* y voit les premiers signes sur les banderoles du type « Le Pays Basque n'est pas à vendre » ou encore « Parisiens, rentrez chez vous ! » ; la proposition, dans le Morbihan, de créer un statut de résident breton avec un droit de priorité pour l'achat des maisons en vente, etc.

Il formule 10 propositions, parmi lesquelles : contractualiser la production de logements entre les collectivités et l'État, avec un volet récompense et un volet sanction ; « collectiviser progressivement » le foncier en zone tendue via les EPF ; instaurer, en prévision du ZAN, une règle de calcul du rythme de l'artificialisation selon l'axiome « d'abord loger, ensuite loger bien, enfin loger vert » ; instaurer un impôt foncier unique ; fluidifier les parcours dans le logement social avec des baux à durée déterminée pour les nouvelles entrées et des taux d'effort plancher pour les résidents non bénéficiaires des aides au logement. ● D.V.

### LA NATURE EN VILLE, L'UNEP VOTE POUR !

Pour enraciner la ville-nature dans la campagne présidentielle, et s'appuyant sur une enquête Ifop<sup>(1)</sup> qui révèle un besoin grandissant de végétal exprimé par les Français, l'Unep (Union nationale des entreprises du paysage) adresse 3 propositions concrètes aux candidats : - lancer un plan national pour aider les collectivités dans leurs projets de végétalisation via un soutien financier à la façon du programme Action cœur de ville ;

- faire de la biodiversité un élément structurant du bâti, en incorporant un volet biodiversité dans la RE 2020 ;  
- faciliter l'accès aux métiers de la protection de l'environnement, en renforçant le plan de valorisation de l'enseignement agricole pour les métiers du paysage porté par le ministère de l'Agriculture. ● V.S.

(1) Menée en décembre 2021 auprès de 1 501 Français résidant dans des villes de plus de 2 000 habitants.



© Nièvre Habitat

### PUBLICATION DES 95 PROPOSITIONS DU MOUVEMENT HLM

L'USH a rendu public le 10 février le document intitulé *Élections 2022, les propositions du Mouvement Hlm*, au cours d'une conférence de presse à laquelle ont participé les présidentes et présidents des Fédérations qui composent l'Union. Le

- encourager les parcours résidentiels ;
- participer au pacte républicain ;
- lutter contre le dérèglement climatique ;
- innover aux côtés des territoires.

Le document a été envoyé aux candidates et candidats à l'élection présidentielle, dans le cadre du dialogue que l'USH souhaite établir avec eux. À très court terme, ils seraient bien inspirés de le potasser avant de monter en tribune de la grande salle du Palais Brongniart (Paris), le 9 mars après-midi, pour la grande audition de "L'alliance pour le logement, grande cause nationale du quinquennat". Durant cette demi-journée, organisée par l'USH, la Fondation Abbé Pierre, la Fédération française du bâtiment, France urbaine et Intercommunalités de France (ex-AdCF), les candidates et candidats seront invités à présenter les contours de ce que serait leur politique du logement, au regard des grands enjeux de la société française et à se positionner sur quelques-unes des 21 propositions communes aux organisateurs de la journée. Ils auront chacun 20 minutes. Ce qui peut être très long s'ils se contentent de préparer une petite phrase bien tournée et deux bons mots. ● V.L.



document détaille en 80 pages les 95 propositions co-construites dans le cadre de la démarche "Utiles ensemble II" (voir AH 1160 et 1159) et organisées en 6 axes :

- faciliter la production de logements sociaux par des mesures structurelles et durables ;
- loger la France telle qu'elle est ;

### TROIS RÉFLEXIONS DE L'INSTITUT MONTAIGNE

L'Institut Montaigne invite, dans une note sur le logement publiée en février, à « rebâtir nos ambitions » en 12 propositions dont 3 sont regroupées sous l'intitulé prometteur *Une nouvelle réflexion sur le logement social semble nécessaire*. À savoir : initier en début de quinquennat une réflexion sur la vocation et les publics auxquels le logement social doit s'adresser, en invitant à réinterroger son caractère "généraliste" ; évaluer, au moins dans les zones tendues, l'opportunité de recourir à des contrats de bail à durée déterminée dans le parc social afin d'accroître la mobilité résidentielle ; évaluer l'opportunité de recourir largement au bail réel solidaire dans les zones tendues au-delà du seul champ du logement social.

À noter que la réflexion, conduite par Bruno Deletré, ancien directeur général du Crédit Foncier de France, s'est appuyée sur 30 personnalités dont deux seulement directement liées au Mouvement Hlm. ● V.L.

## LOGEMENT DES JEUNES

## Une « urgence absolue »

À la fin du quinquennat, d'ici quelques semaines, seuls 30 000 logements auront été construits pour les étudiants sur l'objectif de 60 000 fixé par Emmanuel Macron au début de son mandat. À l'approche des élections, les difficultés d'accès au logement rencontrées par les jeunes ont fait l'objet d'éclairages récents et de propositions. L'USH est en première ligne, avec une nouvelle feuille de route pour 2022.

© Eiffage



À Bures-sur-Yvette (91), la résidence étudiante Les Rives de l'Yvette de Polylogis, inaugurée en février 2021, accueille 433 logements PLUS et 4 logements de fonction.

« **L**e logement des jeunes est une urgence absolue ». Ainsi débute le rapport d'information de la Commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs, présenté le 15 décembre 2021 par les députés David Corceiro et Richard Lioger. Il dresse un état des lieux sans concession de la précarité des jeunes et souligne l'accroissement de leurs difficultés d'accès au logement et l'insuffisance de l'offre qui leur est proposée face, à la fois, à une expansion démographique rapide et aussi aux besoins croissants de logements pour cette catégorie de population.

Premier poste de dépense des jeunes, le logement représente 60,5 % du budget des étudiants, selon l'enquête sur le coût de la vie étudiante publiée par l'Union nationale des étudiants de France (UNEF), en août 2021. « La crise a frappé fortement les jeunes, en affectant notamment leur employabilité », témoignent les deux députés, « un jeune sur cinq entre 18 et 29 ans se situant sous le seuil de pauvreté ». Ils rappellent que « les ressources mensuelles moyennes des étudiants sont constituées à 40 % d'aides familiales, à un quart de revenus

d'activités et à un quart d'aides publiques ».

Dans ce contexte, les rapporteurs soulignent la nécessité de renforcer l'offre de logement très social et confirmer le rôle essentiel des acteurs du secteur. Ils formulent 20 propositions, parmi lesquelles :

- améliorer l'accès à un foncier abordable et bien localisé pour favoriser la production neuve de logements pour les jeunes, notamment celui sur le territoire des universités ;
- renforcer l'autonomisation des universités et la dévolution du patrimoine qui y est liée, et approfondir l'accompagnement des établissements de l'enseignement supérieur dans la valorisation immobilière et la gestion d'un parc de logements. Cette proposition fait écho à la convention signée par l'USH en octobre 2020 avec les représentants du monde étudiant (voir AH 1131 et encadré ci-contre) ;
- améliorer l'information auprès des jeunes concernant leurs droits et les modalités d'accès au logement dans les établissements scolaires, le plus tôt possible ;
- faciliter l'accès des jeunes au parc social existant, notamment en renforçant le recours à la colocation dans le parc Hlm, comme le prévoient l'article 109 de la loi ÉLAN<sup>(1)</sup> et la toute nouvelle loi 3DS, (voir p. 3) ;

- accentuer la production de T1 et de T2 en zones tendues.

## Demandes et attributions : des jeunes bien représentés

Sur la même lancée, l'Union nationale des comités locaux pour le logement autonome des jeunes (UNCLLAJ) a rendu publique, le 18 janvier, une étude intitulée *Jeunesse en transition, jeunesse en installation : quel recours au logement social ?* Alors que les 15-29 ans représentent 21 % de la population - certes, pas tous en âge de déposer une demande de logement social - les jeunes représentent 23,7 % des demandeurs de logement social et bénéficient d'un tiers des attributions annuelles. Plus d'1 demande de jeune sur 5 a abouti en 2018, ajoute l'UNCLLAJ, contre environ une sur 7 dans les autres classes d'âge. L'étude souligne la nécessité de dépasser la segmentation du public jeune (étudiants, apprentis, jeunes actifs) pour tendre vers une politique globale du logement des jeunes.

Dans la perspective des élections présidentielles et législatives, l'UNCLLAJ formule plusieurs propositions, regroupées en trois objectifs :

- produire du logement social pour toutes et tous, en finançant mieux la construction de logement social plutôt que celle du parc privé, et en planifiant durablement le développement du parc social pour tous les publics.



© UNCLLAJ

Selon une enquête de la Fondation Abbé Pierre/Ipsos publiée en février 2022, 31 % des jeunes de moins de 30 ans ont eu besoin de l'aide alimentaire durant la pandémie.



ⓘ Chaque année, l'UNCLAJ organise une Semaine pour le logement des jeunes. La 13<sup>e</sup> édition aura lieu du 30 mai au 4 juin 2022.

Elle propose notamment de supprimer la RLS ainsi que les dispositifs d'exonération fiscale, d'augmenter la PEEC et de faire passer le parc social à 30 % de PLAI d'ici 2027 ;  
 - faciliter les transitions résidentielles des jeunes en mobilité, en améliorant leur accès aux droits et au parc social et en développant une offre sur mesure pour répondre aux besoins spécifiques. Elle recommande de favoriser l'intermédiation locative et le glissement du bail et d'augmenter la production de PLAI-A pour les jeunes plus fragiles, avec un fort besoin d'accompagnement, notamment dans le cadre de politiques comme celle du Logement d'abord ;  
 - proposer d'abord aux jeunes un logement de droit commun pour répondre à leurs aspirations, en facilitant la transition du logement spécifique au logement de droit commun et en répondant aux aspirations des jeunes en termes de typologie de logement. Cet objectif passe notamment, pour l'UNCLAJ, par une priorité de production donnée aux T2 et T3 en PLAI, privilégiés par les jeunes "en installation".

**La feuille de route de l'USH pour 2022**

La feuille de route pour 2022 de l'USH, élaborée en décembre dernier par le groupe de travail sur le logement des jeunes, se décline en cinq axes qui résonnent avec les propositions de l'UNCLAJ et celles des deux députés : améliorer

la communication sur la diversité des solutions en direction des jeunes eux-mêmes et des partenaires ; mieux identifier la demande des jeunes ; accroître la production et lever les freins à la création d'une offre nouvelle ; favoriser l'accompagnement des publics les plus fragiles et limiter le risque de rupture ; capitaliser sur les retours d'expériences et diffuser les bonnes pratiques pour pouvoir les dupliquer à d'autres territoires.

Une rencontre a été organisée à l'USH le 8 février avec les associations étudiantes et des représentants des ministères de la Cohésion des Territoires et de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation. Elle a permis au Mouvement Hlm de présenter le logement social, dresser un état des lieux de l'attribution de logement social aux moins de 30 ans et éclairer la diversité de l'offre à destination des étudiants, des jeunes actifs et des apprentis : logements en résidences universitaires, en résidences sociales jeunes actifs (RJA), places en foyers de jeunes travailleurs (FJT), logements familiaux, ceux favorisés par l'article 109 de la loi ÉLAN, en colocation (article 128 de la loi ÉLAN)<sup>(1)</sup>, et l'émergence de la cohabitation intergénérationnelle solidaire (article 117 de la loi ÉLAN)<sup>(2)</sup>.

Au global, en 2021, les organismes Hlm sont propriétaires de 120 000 places en résidences universitaires, de 50 000 places en foyers de jeunes travailleurs/jeunes actifs et de 1 000 logements financés au titre de l'article 109 de la loi ÉLAN.

Enfin, le 15 février, la commission Attributions, mixité et gestion de l'USH a validé le lancement, d'une part, d'une étude sur la colocation, d'autre part, de travaux permettant la réalisation d'un rapport relatif aux besoins en logement des jeunes sur l'ensemble des territoires, quel que soit leur statut (étudiants, apprentis, jeunes actifs). Rapport qui pourrait être présenté au Congrès Hlm, à Lyon, en septembre. ● D.V./M.V.

*(1) L'article 109 de la loi ÉLAN (articles L. 353-22 et L. 441-2 du CCH) permet de réserver des logements à des jeunes de moins de 30 ans dans les programmes de production de logements locatifs sociaux "ordinaires", dans le parc neuf et le parc existant faisant l'objet de travaux de réhabilitation, pour une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement, sous réserve d'une autorisation préalable du préfet.*

*(2) La loi ÉLAN a modifié l'article L. 442-8-4 du CCH en instaurant une colocation dite "universelle".*

*(3) L'article 117 de la loi ÉLAN décrit la cohabitation intergénérationnelle solidaire, qui permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de 30 ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu à l'article L. 631-17 du Code de la construction et de l'habitation.*

**Une convention USH/CNOUS pour développer l'offre de logements étudiants**

La convention signée à Metz le 7 octobre 2020 (voir AH 1131) entre l'USH, le CNOUS (Centre national des œuvres universitaires et scolaires) et le CPU (Conférence des présidents d'universités) prévoit de :

- contribuer au développement d'une connaissance fine des besoins et de l'offre en logements étudiants en soutenant les observatoires territoriaux du logement étudiant ;
- développer des processus de production innovants ;
- engager une réflexion visant à élargir les réponses proposées aux besoins des jeunes et des étudiants ;
- élaborer un cadre juridique pour répondre conjointement entre bailleurs sociaux et CROUS à des appels à manifestation d'intérêt lancés par les universités ;
- optimiser l'utilisation des crédits du Plan de relance et du contrat de plan État-Région : efficacité énergétique, accès au numérique, adaptation aux nouveaux usages issus de la crise sanitaire.

Cette convention a fait l'objet de trois circulaires (dont deux de relance) à destination des préfets de régions et recteurs d'académies, relatives au recensement de terrains susceptibles d'accueillir des opérations de construction de logements étudiants. Elle prévoit d'ailleurs un nouveau cycle de dévolution de leur foncier par les universités, dont les organismes Hlm peuvent se porter acquéreurs, et qui peut aussi concerner des bâtiments existants transformés en résidence universitaire. ●

# Convention État/Région Île-de-France

© D. Valranges/USH



© M. Guillaume, préfet de la Région Île-de-France, préfet de Paris, J.-P. Dugoin-Clément, vice-président de la Région, G. Gaillabaud, adjointe au maire de La Garenne-Colombes et J.-C. Pichon de Polylogis, le 3 février.

**L'**État et la Région Île-de-France ont signé, le 3 février 2022, une convention relative au financement du logement des jeunes et des étudiants pour la période 2022-2024.

Quatre objectifs sont déclinés :

- **Augmenter significativement l'offre accessible aux étudiants modestes**, avec un objectif partagé d'agrément et de financement de **4 800 nouveaux logements conventionnés par an**. Pour cela, l'État expérimentera le financement de PLAI en résidences universitaires. Les résultats de l'appel à projets lancé fin 2021 devraient être bientôt connus.

- **Maintenir la mobilisation d'agréments PLUS** par l'État, à titre dérogatoire dans la Région, pour soutenir la création d'une offre de résidences locatives accessibles pour les étudiants les plus modestes. La Région porte également un objectif de développement de l'offre destinée aux étudiants en situation de grand handicap et d'espaces de socialisation au sein des résidences.

- **Développer une offre de logements sociaux et de résidences** répondant aux besoins diversifiés des jeunes, avec la création de **1 500 logements sociaux par an** en début de convention, et en visant 2 000 logements par an à la fin de la convention. Pour cela, l'offre de foyers de jeunes travailleurs sera renforcée, en complément des agréments de résidences sociales destinées aux jeunes actifs, relancés depuis le début

de l'année 2021. L'État soutiendra également la création de logements réservés prioritairement aux jeunes de moins de 30 ans, permettant de faciliter la mobilité des jeunes actifs.

- **Maîtriser les charges, en portant une attention particulière au montant des équivalents redevances (loyers et charges) demandés aux occupants**. La Région en demandera le détail en vue d'en assurer le suivi et des contrôles périodiques, ainsi que l'État, notamment via l'Ancols.

La signature a eu lieu sur le site de la construction d'une résidence étudiante de 157 logements, à La Garenne-Colombes (92), par le groupe Polylogis, en présence du préfet de Région, d'élus locaux (Conseil régional, Ville de La Garenne-Colombes) et de Jean-Christophe Pichon, membre du Directoire de Polylogis, qui revendique avoir fait passer le message du besoin de financement de logements en PLAI. « *Nous avons fait de cette activité une activité stratégique et souhaitons la développer* », précise-t-il. Le groupe Polylogis construit ainsi 600 logements par an destinés aux étudiants, jeunes et jeunes actifs (sur un total de 3 000), majoritairement dans la région francilienne. Il possède aujourd'hui 53 résidences (6 500 logements) dédiées aux étudiants, jeunes et jeunes actifs. ● **D.V.**

La résidence construite par LogiRep (société mère du groupe Polylogis) à La Garenne-Colombes proposera, fin 2022, 157 logements étudiants construits en PLS et PLUS. 🏠



© Agence Girat Architectes

VIE DES FÉDÉRATIONS

# LA FÉDÉRATION DES ESH PRÉPARE L'APRÈS-ÉLECTIONS

Réunie en assemblée générale extraordinaire le 11 février, la Fédération des ESH a adopté de nouvelles dispositions statutaires permettant de mieux partager la gouvernance fédérale entre ESH et groupes. Elle formule des recommandations pour pérenniser le modèle Hlm sur la base d'une étude prospective du cabinet Roland Berger. Car rien n'est perdu, comme l'ont également montré ce jour-là Valérie Fournier et le sociologue Serge Guérin en proposant une « plongée dans la France du logement social et de l'innovation », base line de leur ouvrage *La société résiliente*.

La Fédération des ESH a parachevé, le 11 février, lors d'une assemblée générale extraordinaire, la modernisation de ses statuts débutée l'année dernière en réponse à la restructuration du tissu Hlm imposé par la loi ÉLAN, avec l'intégration des groupes d'ESH "loi ÉLAN" en tant que membres associés de la Fédération. Désormais, les représentants de sociétés et les représentants de groupes d'ESH sont représentés à parts égales au sein du conseil fédéral. Ce peut être des groupes capitalistiques (Action Logement, CDC

Habitat, Habitat en Région, Polylogis, Bati-gère, Arcade, ICF, Procvivis...), des groupes locaux (Mon Abri, Halpades...), des SAC nationales ou inter-régionales locales (SAC L4 h...). Cette nouvelle gouvernance, qui renforce la voix des groupes, vise à peser davantage dans le dialogue avec les pouvoirs publics, y compris dans la perspective de son renouvellement après les élections présidentielles et législatives du printemps.

### « Un peu de stabilité dans un monde bouleversé »

Autre moyen de faire entendre la voix des Hlm : la publication de l'ouvrage *La société résiliente, plongée dans la France du logement social et de l'innovation*, co-écrit à quatre mains par le sociologue Serge Guérin et Valérie Fournier, sous sa double casquette de présidente de la Fédération des ESH et de présidente du Fonds pour l'innovation sociale.

L'ouvrage, présentée lors de l'AG extraordinaire du 11 février, sera envoyé au président de la République Emmanuel Macron ainsi qu'aux candidats à la présidentielle. Il interroge les dynamiques des acteurs de la société civile à l'œuvre dans une société résiliente, « une notion qui n'est pas suffisamment encouragée aujourd'hui », regrette Valérie Fournier pour qui l'ouvrage est un moyen de valoriser, dans la France de demain, la place du logement social et son rôle en termes d'accompagnement. Peut-être faudrait-

il alors parler de « logement d'accompagnement social », comme s'y emploie Serge Guérin, au sens où les Hlm font davantage que loger, comme les ESH l'ont démontré durant la crise du Covid, souligne Valérie Fournier. Il donne aux plus fragiles « un habitat sécurisant » et plus généralement, « un peu de stabilité dans un monde bouleversé », et c'est en cela qu'il tient « un rôle unique » qui « permet de reconstruire du commun », insiste le sociologue. « Notre métier participe au progrès social », se réjouit la présidente des ESH, ajoutant que cette dimension donne du sens à la profession et « de l'énergie à nos salariés ».

**« Le logement social donne aux plus fragiles un peu de stabilité dans un monde bouleversé ».**

De l'énergie, il va sûrement en falloir dès juillet, avec les premiers brouillons du projet de loi de Finances pour 2023 et potentiellement son lot de nouvelles mesures susceptibles de bousculer encore le monde Hlm. Dans ce contexte, la Fédération des ESH a souhaité mettre à jour son modèle pour démontrer la contribution des Hlm à l'économie du pays et pouvoir répondre immédiatement à toutes les "nouvelles bonnes idées" du prochain gouvernement.

### 11,6 Md€ de pouvoir d'achat

Une étude présentée ce 11 février, menée en collaboration avec le cabinet Roland Berger, démontre que le secteur Hlm est à l'origine de : 370 000 emplois (dont environ 80 000 emplois directs), 4 Md€ de

## Les 7 recommandations des ESH pour pérenniser le modèle

- Établir un contrat entre les pouvoirs publics et les organismes du logement social qui reposerait sur des objectifs prioritaires
- Définir la raison d'être de chaque organisme du logement social
- Sanctuariser les aides fiscales existantes
- Faciliter la possibilité de la vente Hlm en faveur du réinvestissement dans la construction neuve
- Renforcer la participation du secteur à la relance économique grâce aux marchés publics
- Simplifier les attributions pour les demandeurs de logement social et la gestion du parc pour les organismes du logement social
- Rationaliser les normes imposées aux organismes du logement social. ●

recettes fiscales (TVA et taxe foncière sur les propriétés bâties) et un gain de pouvoir d'achat de 190 €/mois, en moyenne, pour les locataires du parc social, soit l'équivalent d'un transfert annuel d'environ 11,6 Md€ en faveur des catégories sociales dont les revenus sont modestes. De plus, avec 34 % des locataires du parc social se situant sous le seuil de pauvreté en 2017 (contre 22 % pour les locataires du parc privé et 14 % pour l'ensemble des ménages), le secteur Hlm contribue à la lutte contre la précarité. Il participe également à la protection de l'environnement et à la transition énergétique, grâce à l'amélioration des performances énergétiques de ses constructions ces dernières années.

### Projections à 2035

Le rapport de Roland Berger sur le poids économique et social du logement social en France établit également des projections à horizon 2035, sur la base de scénarios liés à des paramètres conjoncturels clés, tels que l'inflation, les taux d'intérêts et les coûts de construction. Tous conduisent à la même perspective : « Si la santé financière du secteur du logement social n'inspire pas d'inquiétude à court terme, à moyen-terme (2029-2030), l'atteinte d'objectifs de construction de 120 000 nouveaux logements par an risque d'entraîner une baisse de l'autofinancement global, compte tenu des dynamiques embarquées de croissance des taux d'intérêts, des coûts de construction/rénovation et du nombre de logements à rénover ». Cette baisse est plus ou moins sensible selon les paramètres macro-économiques envisagés dans les différents scénarios, mais elle serait de toute façon inévitable. Si bien qu'« à horizon 2035, un dilemme se dessine : atteindre les objectifs de construction ou maintenir l'autofinancement », résume la Fédération qui formule 7 recommandations (voir ci-contre) visant à améliorer, pérenniser et même « réimaginer » le modèle de logement social français autour de trois axes prioritaires : mettre en place une logique de confiance entre bailleurs



© V. Liguët

**« À horizon 2035, un dilemme se dessine : atteindre les objectifs de construction ou maintenir l'autofinancement ».**



sociaux et pouvoirs publics ; sécuriser les sources de financement du logement social et simplifier les procédures et normes du logement social.

Lors de son échange vidéo avec le délégué général de la Fondation Abbé Pierre, projeté le 2 février à la présentation du

Valérie Fournier et Serge Guérin, le 11 février, présentant leur ouvrage *La société résiliente, plongée dans la France du logement social et de l'innovation*.

rapport 2022 sur l'état du mal-logement en France, Emmanuel Macron avait revendiqué les réformes entreprises durant son quinquennat dans le secteur Hlm. Le probable candidat à sa réélection, donné à ce jour gagnant, avait assuré sans ciller que ces réformes avaient « consolidé le secteur » et que désormais, « la priorité, c'est comment on utilise cette capacité d'investissement des bailleurs sociaux, qui s'est accrue selon la Caisse des Dépôts, pour produire, produire et produire... et être au-dessus des 120 000 logements sociaux par an ». La Fédération des ESH, comme toutes les familles Hlm, n'ont pas fini d'affûter leurs arguments. ● V.L.



Nouveau  
bouton

IK09



**ENVIE D'OUVRIR LES PORTES  
SANS Y TOUCHER !  
BOUTON AVEC OU SANS CONTACT**



DEMANDE DE DEVIS  
AU 01 55 85 84 00





“ Posez le  
paquet chez  
le gardien  
merci ! ”

**ENVIE D'OUVRIR AU LIVREUR  
SANS SE DÉPLACER ?  
INTERPHONE SANS FIL URMET**

**urmet**  
FRANCE



[www.urmet.fr](http://www.urmet.fr)

## En bref

**1 000 dojos.** Dans la perspective des Jeux Olympiques de 2024, et dans le cadre du plan gouvernemental "5 000 terrains de sport", la Fédération française de judo s'est rapprochée de l'USH pour l'associer au projet "1 000 dojos" qui a pour objectif de créer des dojos solidaires dans les territoires peu dotés en infrastructures et tout particulièrement au sein des QPV. Soutenu par l'Agence nationale du sport, il est doté d'une enveloppe de 40 M€ destinée à l'adaptation de locaux. Info sur [www.1000dojos.fr](http://www.1000dojos.fr). ●

## Agenda

### Semaine de l'innovation Hlm

• Du 11 au 19 juin

Année électorale oblige, la 9<sup>e</sup> édition de la Semaine de l'innovation Hlm aura pour thème "Les Hlm, utiles à la République". Il était indispensable en effet de rappeler le rôle que jouent les Hlm face aux défis économiques, sociétaux et environnementaux du pays. L'occasion de porter haut et fort les engagements du Mouvement Hlm en matière de pouvoir d'achat, d'inclusion, d'égalité et de solidarité, et de révéler ses actions en faveur de la transition énergétique et environnementale pour lutter contre le dérèglement climatique. ●

## Recherche

### 4<sup>e</sup> édition du prix de l'article scientifique

**2022**, pour jouer l'alternance, est l'année du prix de l'article scientifique sur l'habitat social<sup>(1)</sup>. En collaboration avec la Caisse des dépôts, l'USH récompense les meilleurs articles publiés depuis 2019 par de jeunes chercheurs ou chercheuses. Le champ des thèmes liés à l'habitat social est large : la production, le renouvellement, la gestion, les usages, l'histoire, la mission sociale, le rapport à la politique du logement et aux politiques de l'habitat, l'inscription territoriale, la contribution à la transition énergétique et écologique, les qualités architecturales et morphologiques, tant au niveau national, voire international, que local ou micro-local. L'objectif est double : éclairer les enjeux, encourager la recherche sur l'habitat social.

Le jury est composé de personnalités du monde de la recherche et de l'université, de dirigeant(e)s d'organismes Hlm et représentant(e)s de l'USH, et de ses Fédérations, de représentant(e)s de la Caisse des Dépôts, dont la responsable de l'Institut CDC pour la recherche, et enfin, de la Secrétaire permanente du PUCA, invitée à siéger en qualité de personnalité qualifiée.

*Date limitée de dépôt des candidatures :* 25 avril 2022 et remise des prix (1 prix et 1 ou 2 prix spéciaux) au Congrès Hlm de Lyon fin septembre. ● **V.S.**

*(1) 2021 était l'année du prix de thèse.*

☞ Publication de la précédente édition, en 2019. © USH



☞ **Contact :** Dominique Belargent - Mél. : [dominique.belargent@union-habitat.org](mailto:dominique.belargent@union-habitat.org)

## Enquêtes de satisfaction

### Bien, mais peut encore mieux faire...

Depuis le Congrès Hlm de Lille en 2003, des enquêtes de satisfaction sont menées régulièrement par les Associations régionales. Au-delà de mesurer le niveau de satisfaction des locataires, l'enquête permet de comparer les évolutions et d'approfondir les points d'insatisfaction pour mieux prioriser les plans d'actions. Que révèle cette 6<sup>e</sup> vague<sup>(1)</sup> ? Malgré le contexte socio-économique et sanitaire, le taux de satisfaction globale vis-à-vis du bailleur est stable (comprise dans une fourchette de 75 à 88 %). Satisfaction à modérer toutefois car des écarts significatifs entre organismes ou entre territoires sont à noter, en particulier pour les patrimoines en QPV et hors QPV, et plus spéci-

quement sur les thématiques liées à la qualité du cadre de vie, à l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs. La relation au bailleur est perçue très positivement, pour l'accueil et l'entrée dans le logement... Pour les moyens de communication employés par les organismes, il faut qu'ils soient vigilants quant à l'emploi de courriels souvent mal appréhendés par certains locataires. Des efforts restent à faire dans le suivi des demandes techniques ou pour des sollicitations "administratives" (gestion locative, trouble de voisinage, demande de mutation) pour lesquelles les locataires manifestent des attentes d'informations plus réactives de la part de leur bailleur. Et ce, même si des efforts

de professionnalisation des processus internes ont contribué à une forte progression du niveau de satisfaction au cours de ces dix dernières années en matière de traitement des réclamations.

Enfin, la propreté des parties communes enregistre une tendance de légère baisse dans les résultats consolidés de 6 régions ; il s'avère que les incivilités et les dégradations occupent dans cette nouvelle vague d'enquête une part plus importante dans les motifs d'insatisfaction des locataires. ● **V.S.**

*(1) Sondage réalisé en septembre 2021 auprès d'Associations régionales, représentant plus de 185 organismes, soit plus de 110 000 locataires interrogés.*



☞ **Contacts :** Thierry Piedimonte, chef de mission qualité de service, USH - Mél. : [thierry.piedimonte@union-habitat.org](mailto:thierry.piedimonte@union-habitat.org) - Samantha Fouquart, responsable d'animation de réseau professionnel, FNAR - Mél. : [samantha.fouquart@fnar-habitat.org](mailto:samantha.fouquart@fnar-habitat.org)

## Nominations

### Paris Habitat

© R. Volante



Le Conseil d'administration de Paris Habitat a validé le 17 février la nomination de **Cécile Belard du Plantys** au poste de directrice générale, en remplacement de Stéphane Dauphin, qui prendra le 7 mars la direction générale de Seqens (voir AH 1158). Cécile Belard du Plantys dirige Archipel Habitat, l'OPH de Rennes Métropole, depuis 2012, après en avoir été la directrice générale adjointe en charge de la proximité et des territoires. Titulaire d'un diplôme de Sciences politiques et d'un master d'urbanisme, elle avait notamment dirigé l'Association régionale des organismes d'Hlm de Haute-Normandie, avant de rejoindre Rennes en 2005. En attendant son arrivée à Paris Habitat, prévue le 17 mai, l'intérim sera assuré par Hélène Schwoerer, DGA en charge de la maîtrise d'ouvrage et du développement.

### Vallis Habitat

© B. Tool



**Lucas Beaujolin** remplace, depuis le 18 février, Philippe Brunet-Debaines à la direction générale de l'OPH du Vaucluse. Diplômé en Urbanisme et en stratégie financière, il a débuté sa carrière au sein du groupe Logement Français (actuellement 1001 Vies Habitat) en tant que responsable de l'unité de gestion de Paris. En 2016, il rejoint la Coop'Hlm Grand

Delta Habitat en tant que responsable d'agence (sur Avignon puis Marseille) et intègre le comité de direction début 2019 en tant que directeur commercial.

### Plaine Commune Habitat

© C. Suzzi



**Olivier Rougier** succède à Sébastien Longin à la fonction de directeur général de Plaine Commune Habitat. Il était précédemment directeur de cabinet d'Adrien Delacroix, président de l'OPH. Il avait travaillé de 2009 à 2019 pour la Ville de Paris en tant que directeur adjoint de cabinet, chef de cabinet et conseiller technique au sein de la Mairie du 14<sup>e</sup> arrondissement, où il

avait notamment assuré le suivi des délégations Habitat et gestion locative, ainsi que Sécurité et tranquillité résidentielle. Il avait ensuite, en 2019, rejoint Seine-Saint-Denis Habitat et y avait créé le service Politiques sociales et urbaines.

### CDC Habitat

© CDC Habitat



**Jérôme Farcot** est, depuis le 14 février, directeur inter-régional Sud-Ouest de CDC Habitat. Une direction qui couvre l'Occitanie et la Nouvelle-Aquitaine et compte près de 35 000 logements. Ingénieur de formation, Jérôme Farcot rejoint Scalix (groupe Polylogis) en 2003, avant de prendre la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage du Toit Familial de Gascogne

puis d'Alogea (groupe Habitat en Région) en 2007. En 2012, il est nommé directeur de la maîtrise d'ouvrage du groupe des Chalets et du GIE Garonne Développement. Il était, depuis février 2016, directeur général de 3F Occitanie. ●

## VEFA

### QUAND ÇA VEUT PAS...

**3F** Seine-et-Marne a livré en décembre, à Dammartin-en-Goële (77), un programme de 26 logements sociaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe alors que ce n'était pas du tout prévu. Le projet concernait initialement une opération en VEFA de 33 logements sociaux acquise par l'ESH auprès de Bouygues Immobilier en 2014. Après la démolition du bâtiment existant (l'Hôtel Dieu du XVI<sup>e</sup> siècle, non classé), les fouilles archéologiques conduites sur le site à la demande de la DRAC ont mis en évidence des « découvertes exceptionnelles », rendant la partie accession du terrain non constructible. La partie locative sociale n'était pas concernée mais, pour conduire le projet à son terme, 3F Seine-et-Marne a acheté à Bouygues Immobilier cette partie de terrain en 2017 sur lequel l'ESH a donc réalisé ces 26 logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe (8 PLAI, 18 PLUS). Répartis sur deux bâtiments en R+2+combles, les logements vont du studio au quatre pièces. Le programme répond à la RT 2012 -20 % et est certifié NF Habitat.

Quant à la partie de terrain non constructible concernée par les découvertes archéologiques, la Ville de Dammartin planche sur son avenir. ● V.L.



© M.Verret/3F

➤ Rue de l'hôtel Dieu, le bâtiment signé Collet Muller Architectes reprend les codes de l'architecture traditionnelle avec l'emploi de pierre meulière en soubassement.

## Ressources Humaines

© Norevie



### RECRUTEMENT PAR MISE EN SITUATION

**N**orevie a organisé le 27 janvier une journée de mise en situation pour le recrutement de techniciens de proximité, en CDD et CDI. L'objectif de cette journée était d'évaluer les compétences de chaque candidat, en les mettant en situation concrète dans un logement vacant, sous le regard d'un binôme composé par un agent des ressources humaines et un technicien de proximité. Pendant environ une heure, les cinq candidats ont été un à un confrontés à des tests permettant de mesurer leur technicité et leur sens du relationnel dans des problématiques quotidiennes de la profession. ● V.L.

➤ Un candidat au poste de technicien de proximité réalise "pour de faux" un état des lieux de sortie.

**En bref**

**OFS.** Vilogia a obtenu le 28 janvier, par arrêté préfectoral, l'agrément lui permettant d'exercer en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS) sur l'ensemble de la région Hauts-de-France. Le Groupe entend proposer, via sa filiale accession Vilogia Premium, des biens immobiliers en BRS « à des prix plus compétitifs puisque non impactés par les prix du foncier ».

**ISR.** La Banque des Territoires souscrit 30 M€ de titres participatifs auprès de Vilogia, qui lui permettra d'augmenter de 1 350 le nombre de logements construits entre 2023 et 2026, et d'atteindre 11 500 logements neufs sur la période. Du point de vue de la BdT, il s'agit d'un ISR (investissement socialement responsable), et à ce titre, les impacts extra-financiers seront suivis dans la durée, en l'occurrence la proportion des logements neufs bénéficiant d'un label environnemental, ainsi que la proportion de logements économes en énergie (étiquettes A, B ou C).

**Prêts à impact (1).** I3F et la Caisse d'épargne Île-de-France ont signé deux prêts à impact, le 2 février, l'un à impact social, l'autre à impact environnemental, pour un montant de 39 M€ sur 15 ans, pour financer des opérations de réhabilitation. La bonification perçue sera reversée aux associations Rêvelles et Les Fourmis Vertes si les objectifs de performance sont atteints. Les indicateurs retenus sont l'attribution de logements à un public Dalo pour la première et l'usage de matériaux biosourcés pour la seconde.

**Prêt à impact (2).** Patrimoine, ESH du groupe régional Midi Habitat et adhérente au réseau national Batigère, signe son premier prêt à impact, d'un montant de 5,2 M€, avec la Caisse d'épargne Midi-Pyrénées, pour financer deux programmes de réhabilitation de résidences à Toulouse. La bonification, indexée sur un objectif de performances extra-financières, sera reversée à l'association Batigère pour financer des projets associatifs.

**Hasso.** La SAC HASSO (Habitat Solidarité Sud-Ouest), agréée en juin 2021 et enregistrée au registre du commerce en décembre, s'agrandit déjà. Le conseil d'administration a validé le 28 janvier l'entrée d'Habitat Audois. Cet Office rejoint les 5 OPH Tarn Habitat, Lot Habitat, Rodez Agglo Habitat, OPH du Gers, Tarn-et-Garonne Habitat. ●

**Mobilité**

**VOSGELIS ROULE ET PÉDALE "VERT"**

**D**epuis 2021, la direction de l'OPH des Vosges a pris la décision d'acheter et de ne louer que des véhicules électriques ou hybrides, avec pour objectif "zéro diesel" d'ici 2027. Son

parc automobile se compose de 57 véhicules dont 16 hybrides ou électriques, deux quadricycles à moteur, encore 22 véhicules essence et 17 véhicules diesel, auxquels s'ajoutent un scooter, un

parc automobile se compose de 57 véhicules dont 16 hybrides ou électriques, deux quadricycles à moteur, encore 22 véhicules essence et 17 véhicules diesel, auxquels s'ajoutent un scooter, un depuis 2013, 57 véhicules atteints par la limite de kilométrage ont été revendus aux collaborateurs.

En complément de cette politique écologique sur le parc automobile, des moyens de déplacements alternatifs sont mis à la disposition des collaborateurs pour leurs déplacements professionnels mais aussi leurs trajets domicile-travail : vélos à assistance électrique, covoiturage avec la plateforme Klaxit, qui s'inscrit dans la charte de mobilité signée avec la Communauté d'agglomération d'Epinal. Les employés peuvent aussi utiliser des véhicules de service en covoiturage pour aller ou revenir du travail.

L'Office signera cette année un plan de mobilité finalisant les engagements et fixant des indicateurs autour de ces actions. Entre 2018 et 2020, les émissions de CO<sub>2</sub> produites en lien avec les déplacements de Vosgelis ont chuté de 121 à 74 tonnes. ● **D.V.**



➦ Trois Citroën AMI électriques supplémentaires ont été commandées par Vosgelis, en prévision des cinq véhicules qui seront vendus cette année aux collaborateurs.

cyclomoteur et 10 vélos à assistance électrique. Vosgelis a par ailleurs déployé la télématique embarquée sur l'ensemble de son parc automobile, pour obtenir une rationalisation optimale. Et,

**À NANTES, MARGUERITE S'INVITE À LA RÉSIDENCE MEMORY**

**L**e groupe CIF a mis à disposition des habitants de la résidence Memory, à Nantes, une voiture en autopartage 100 % électrique faisant partie du réseau Marguerite qui dispose de 50 stations dans la ville. La Renault Zoé est silencieuse et en accès libre, 7j/7 et 24h/24. Le montant de la location dépend du temps d'utilisation (assurance et entretien inclus), le service étant décompté à l'heure (5 €) ou à la journée (50 €). Le stationnement est gratuit dans les rues de Nantes et

les parkings gérés par la Sem locale NGE. Marguerite peut aussi circuler dans les zones piétonnes. La Coop'Hlm offre l'abonnement aux résidents durant deux ans. ● **D.V.**



## Jeunes

### À TOULON, UNE RÉSIDENCE SOCIALE DE LA SECONDE CHANCE

© Érilia



« Un lieu de vie social et éducatif pour permettre aux jeunes malmenés par la vie de se réinsérer et de retrouver le sourire. »

lutte contre la pauvreté, a été inaugurée à la fin de l'année. Sa vocation : accompagner les jeunes de 16-25 ans en situation de précarité sociale, qui ne peuvent être admis en foyer de jeunes travailleurs classique, afin de les amener à une autonomie réelle, en évitant en particulier les ruptures de parcours à la sortie de l'aide sociale à l'enfance (ASE) ou de parcours de protection judiciaire de jeunesse (PJJ).

« Notre objectif en tant que bailleur est d'adapter notre offre pour répondre aux besoins de la jeunesse et à ses attentes », souligne Frédéric Lavergne, DG de l'ESH. L'établissement de 1 561 m<sup>2</sup> met à leur disposition 39 T1 et quatre T1 bis équipés de kitchenette, dont 2 logements adaptés PMR, 634 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs (salle informatique, bibliothèque, salon TV, salle commune équipée d'une cuisine...) et un parc, pour favoriser la convivialité et les relations entre les résidents. « Par l'expérimentation d'une RSOE, j'entends, avec ses résidents, démontrer que la reproduction de destin n'est pas une fatalité », avance le directeur de la structure, Frédéric Baudot, qui porte le projet depuis 2012 pour la Fondation des Apprentis d'Auteuil.

Un accompagnement social individuel est assuré par des professionnels et personnel socio-éducatif (infirmier, technicien d'insertion sociale et familiale, éducateur...) qui se relaient 7 jours sur 7 et 24h/24. De leur côté, pour intégrer ce dispositif, les jeunes locataires doivent participer aux différents rendez-vous quotidiens visant à les armer pour réintégrer la vie sociale : groupes de travail collectif, entretiens réguliers avec des psychologues, formation à la rédaction de CV... L'investissement de 4,5 M€ a été financé par des subventions de l'État, de la Ville, de la Région, de l'EPCL, par trois prêts (foncier, construction et Action Logement) et sur les fonds propres d'Érilia, à hauteur de 400 000 €. Les loyers de 405 € à 504 € sont couverts par les APL. ● D.V.

## Services aux locataires

### UNE RÉGIE POUR LES PETITES RÉPARATIONS DU QUOTIDIEN

Robinet qui fuit, canalisation bouchée, prise défectueuse, volet récalcitrant... Les locataires étaient nombreux à contacter le Centre Relation Client de Logélia pour demander une intervention alors que ces réparations courantes étaient à leur charge (articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989). Depuis le 1<sup>er</sup> décembre, ceux résidant dans le Grand Angoulême peuvent faire appel à Logélia Services, régie multiservices composée de quatre ouvriers et de leur manager, avec pour mission de prendre en charge toutes ces "petites" réparations du quotidien. En deux mois, plus de 600 interventions ont été réalisées. Le dispositif a vocation à s'étendre à tout le parc immobilier de l'OPH de Charente. Et la régie pourrait même, à terme, intervenir pour des ensembles privés.

Depuis janvier, la prestation est automatiquement facturée 10,90 € par mois, à tous les locataires du périmètre test (le mois de décembre a été offert). Interrogés au printemps dernier, ils étaient 84 % à avoir approuvé le projet et donné leur accord, tout comme les quatre associations représentatives des locataires. Un ouvrier qualifié intervient dans un délai de 24 h pour une réparation urgente (fuite d'eau importante, WC bouché...) et de 5 jours pour les autres (sonnette défectueuse, prise à changer...). En plus de ces interventions, la régie programme une visite annuelle d'entretien dans chaque logement. Logélia espère ainsi conserver ses logements



© Logélia

« Un technicien de Logélia Services en intervention chez un locataire. »

en meilleur état plus longtemps et réduire les réparations locatives facturées aux locataires lors des états des lieux de sortie.

L'Office a investi 300 000 € pour acheter les quatre véhicules utilitaires électriques et installer les bornes de rechargement, transformer un appartement de 70 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée en atelier, acheter le matériel informatique, l'équipement des ouvriers et constituer un stock d'outils et de matériaux. ● V.L.

## En bref

**Baptême.** À Saint-Malo, les locataires d'Émeraude Habitation, nomment leur résidence intergénérationnelle "Le brise lame". Le nouveau nom a été dévoilé le 4 février, un an après la mise en service de la résidence réhabilitée de 56 logements (28 classiques et 28 adaptés), au cours d'une cérémonie officielle.

**À l'Abri.** Procvivis Nouvelle-Aquitaine renforce sa participation dans sa filiale la Coop'Hlm L'Abri Familial en doublant le capital afin de « maîtriser les orientations stratégiques de sa coopérative Hlm » et de lui donner « les moyens financiers de son développement sur le territoire régional », notamment dans un contexte d'appétence pour le BRS. ●

**En bref**

**Co-opérons.** La Fondation de France lance l'appel à projets "Co-opérons pour habiter nos territoires", auprès de structures à but non lucratif et/ou d'intérêt général, telles qu'associations ou groupements d'habitants, pour les accompagner dans la recherche de solutions favorisant l'insertion des personnes vulnérables et précaires. Les candidatures sont à déposer en ligne avant le 16 mars 2022. Le financement sera accordé durant 1 à 3 ans, sous la forme d'une participation à l'étude de faisabilité du projet, à des frais d'ingénierie, à des charges de personnel, de matériel, ou à l'évaluation du projet.

**BRS franciliens.** Dans le cadre d'une convention signée le 2 février, Action Logement s'engage à accompagner La Coop Foncière dans des opérations d'acquisition et de portage de fonciers, programmées en accord avec les collectivités locales, pour produire 548 logements en BRS en Île-de-France, avec l'appui des 23 opérateurs Hlm de La Coop Foncière. Un montant d'accompagnement forfaitaire est fixé au logement, avec un total maximum de 8,2 M€.

**Mixité sociale.** Après plus de quatre ans de concertation, le Conseil de Paris a approuvé le 8 février la réalisation, par Paris Habitat, d'un programme mixte à l'angle de la rue Erlanger et du boulevard Exelmans, dans le 16<sup>e</sup> arrondissement. D'un budget de 34 M€, ce programme prévoit la création de 48 logements sociaux familiaux (24 PLAI, 14 PLUS, 10 PLS), auxquels seront associés un local associatif, une crèche de 44 berceaux, une école de 12 classes intégrant 2 logements de fonction, une résidence sociale de 25 places qui accueillera des femmes victimes de violence et leurs enfants, et un parking de 40 places.

**Agriculture urbaine.** L'Association française d'agriculture urbaine professionnelle (AFAUP) a adressé un questionnaire à l'USH, à destination des organismes Hlm franciliens. L'AFAUP est missionnée par l'Ademe Île-de-France, la Métropole du Grand Paris et la DRIEAT pour recenser les sites d'agriculture urbaine et en établir une cartographie. L'objectif est de dresser un état des lieux, d'en mesurer l'évolution et d'orienter les politiques publiques en fonction des besoins. L'enquête en ligne, destinée à engager une concertation préalable, est accessible sur le site tous-innovateurs.union-habitat.org ●

**Outre-Mer**

**PROPOSITIONS PARLEMENTAIRES POUR LE LOGEMENT SOCIAL ULTRAMARIN**



© J. Laguerre

● Pose de la première pierre de la résidence Magnificence, patrimoine de la société coopérative Pontoise Hlm de Guadeloupe, à Pointe-à-Pitre, en novembre 2021, en présence d'Emmanuelle Cosse.

La délégation aux Outre-mer de l'Assemblée nationale a adopté, le 10 février, un rapport d'information sur l'habitat en Outre-mer doté de 53 propositions. Parmi celles concernant le logement social, à noter : produire plus de logements locatifs très sociaux (LLTS) et de logements intermédiaires, notamment en Guyane et à Mayotte ; à Mayotte, implanter des bailleurs sociaux supplémentaires ; mettre en place des référentiels pour inciter les

bailleurs sociaux à respecter un seuil de 30 % minimum d'offre de LLTS dans leurs programmes ; encourager l'accession sociale à la propriété en sensibilisant au dispositif du BRS et en généralisant les OFS ; pérenniser l'allocation sociale du logement notamment pour permettre aux candidats au dispositif "logement évolutif social" de finaliser leurs projets d'accession à la propriété ; diversifier la gamme de logements en proposant plus de logements de type T2 ; développer les pen-

sions de famille et l'habitat intergénérationnel ; accroître l'hébergement d'urgence ; étendre à Mayotte le droit au logement opposable...

À noter également plusieurs propositions concernant tous les acteurs de la construction : ne pas considérer les Outre-mer comme un ensemble homogène pour l'élaboration des normes de construction ; encourager la recherche sur les matériaux biosourcés ; flécher les crédits du Plan de relance sur le renouveau de filières locales de matériaux de construction comme la brique de terre compressée à Mayotte ; s'approvisionner auprès des bassins géographiques en finalisant le tableau d'équivalence avec les normes CE pour une liste de matériaux... ● V.L.

**Foncier**

**AGENCES D'URBANISME ET EPF S'ALLIENT POUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**

Dans une déclaration commune publiée en janvier en faveur de la sobriété foncière et contre la spéculation, la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau), le réseau national des EPF d'État et l'association nationale des EPF locaux s'allient autour de 4 axes. Ils entendent par exemple agir collectivement sur le foncier « là où les enjeux sont accrus », en citant en exemple le besoin de logements sociaux au regard des objectifs de la loi SRU, la redynamisation des centres-villes et centre-bourgs ou encore le recyclage foncier.

Ils s'engagent également à observer ensemble les évolutions du foncier et de l'habitat en déployant des observatoires dans les territoires qui n'en sont pas munis. Ils proposent d'analyser les situations territoriales et foncières, d'en partager les enjeux avec les acteurs locaux et d'accompagner les élus dans leur stratégie foncière et leur projet de territoire. Enfin, ils déclarent vouloir planifier le développement et la préservation des « espaces à enjeux », en accompagnant l'évolution des documents de planification (Sraddet, Scot, PLU) aux échéances prévues par le gouvernement. ● V.L.

## Observatoire

### POROSITÉ, COMPLÉMENTARITÉ, DISJONCTION : COMMENT S'ARTICULE VOS PARCS PUBLIC/PRIVÉ ?

On en avait l'intuition, l'Anil le prouve : il y a bien corrélation entre l'intensité de la demande de logement social et le niveau de loyer du parc privé. Quand l'un est haut perché, il entraîne l'autre. La démonstration est faite, et elle va même plus loin, dans l'étude réalisée avec le réseau des Observatoires locaux des loyers et la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau), publiée en décembre 2021. Dans cette étude de 28 pages, intitulée *Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public*, trois types de situations sont identifiés.

Il y a d'abord les territoires où s'observe une porosité entre les parcs, quand la fourchette haute des loyers du parc social chevauche la fourchette basse des loyers du parc privé, comme dans les agglomérations d'Alençon ou de Saint-Étienne qui enregistrent moins de 2,5 demandes de logement social pour une attribution et un loyer médian du parc privé inférieur à 8 €/m<sup>2</sup>. Dans ces territoires détendus, une partie de l'offre peut

s'adresser à un même public et l'étude pointe alors « le risque de resserrement de la fonction d'accueil des ménages les plus fragiles du parc social ».

La complémentarité des deux parcs s'observe dans les agglomérations de Besançon, Nancy ou encore Tours. Le taux de pression de la demande est inférieur à la moyenne nationale et le loyer médian du parc locatif privé varie entre 9 et 10 €/m<sup>2</sup>. Ce qui n'empêche pas une pression de la demande sur certains segments de l'offre (sur les T1 et T2 par exemple à Tours).

Enfin, la disjonction entre les deux parcs s'observe quand la fourchette haute des loyers du parc social n'atteint pas la fourchette basse des loyers du parc privé. Un des enjeux bien identifié dans cette configuration de territoires tendus est le développement d'une



© V. Lique

📍 L'agglomération de La Rochelle aurait besoin d'une offre locative intermédiaire faisant la jonction entre les loyers du parc social et ceux du parc privé.

offre locative intermédiaire. C'est le cas de l'agglomération parisienne (7 demandes pour 1 attribution, 18,9 €/m<sup>2</sup> loyer médian du parc privé), de Lyon, Aix-Marseille, Lille, Nice-Menton, Montpellier, La Rochelle... ● V.L.

## L'OHV, UN NOUVEL OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Doit-on parler d'une politique du logement impulsée au niveau national, ou d'une multitude de politiques de l'habitat dont le nombre serait au moins équivalent à celui des villes de France ? La curiosité de Jean-Claude Driant et d'autres chercheurs du collectif Acadie (Xavier Desjardins, Philippe Estèbe, Jules Peter-Jan, Valentin Guichard) a incité à la création de l'Observatoire de l'habitat dans les villes (OHV), soutenu par l'Idheal (Institut des hautes études pour l'action dans le logement).

Ce nouvel outil convoque une centaine d'indicateurs appliqués à 21 villes petites, grandes et moyennes, attractives ou en décroissance... Avec pour ambition, au fil des éditions, d'« *approcher au plus près les situations du logement et de l'habitat dans des contextes géographiques, socio-économiques, historiques et politiques qui varient du tout au tout* ». En arrière-plan, ces constats territorialisés interrogent l'ef-



ficacité des politiques publiques nationales et/ou locales et leur capacité à garantir, à chaque citoyen, sa liberté de choix d'habitat.

Les données touchent au logement et plus largement à la stratégie urbaine : stock de logements du parc social et du parc privé, niveau de production, niveau de loyers, mal-logement, temps d'attente d'un Hlm, taux de pauvreté, mobilité, indice de métropolisation, artificialisation des sols, consommation foncière... Chaque fois, trois échelles sont mobilisées : ville centre, banlieue et couronne périurbaine. ● V.L.

📍 L'Observatoire de l'habitat dans les villes est construit à partir d'un échantillon de 21 agglomérations visant à refléter la diversité des situations territoriales en matière d'habitat (de Pontarlier à Lyon, de Rennes à Cambrai ou de Saint-Dizier à Meaux...). © J.F. - Bernard-Sugy

## En bref

**Exode urbain.** Les premières conclusions de la recherche titrée *Exode urbain : impacts de la pandémie de Covid-19 sur les mobilités résidentielles*, pilotée par le Réseau rural français et le PUCA, montrent que « les structures territoriales françaises restent marquées par la centralité des grands pôles urbains ». Pour autant, des signaux faibles accélèrent des phénomènes déjà observés : périurbanisation « qui s'étend à d'autres territoires et devient une "méga-périurbanisation", attractivité des espaces de villégiature avec des mouvements de "bi-résidentialité" et du "habiter polytopique". Elles relèvent, « dans certains territoires, le risque d'un renforcement de la précarité rurale et des difficultés d'accès au logement pour certaines catégories de la population ». ●

## RH

### Un concours pour stimuler la créativité des salariés



© Ophéa

➔ Le siège d'Ophéa qui gère 20 000 logements et compte plus de 450 salariés.

Le 1<sup>er</sup> février, Ophéa, l'OPH de Strasbourg Métropole, a lancé son challenge Innovation, auquel plus d'une centaine de salariés ont participé. Destiné aux 450 collaborateurs de l'Office, ce concours a pour objectif d'imaginer, en équipes, des solutions pour répondre aux enjeux prioritaires dans tous les domaines de l'innovation : juridique, financière, technique, citoyenne, durable, organisationnelle et managériale... Pour Matthieu Jordan, chef de projet Innovation et Transition digitale, « *chacun est libre de participer à tout ou partie des étapes du concours. En participant, les collaborateurs pourront partager leurs enjeux et leurs idées, les enrichir en équipe, apprendre des techniques utiles par ailleurs (brainstormer en équipe par exemple), et peut-être gagner le 1<sup>er</sup> Trophée de l'Innovation de l'histoire d'Ophéa* ». Le projet retenu par le jury bénéficiera d'un accompagnement et de la réalisation d'un prototype, grâce à un budget dédié. Depuis la réunion de lancement, une nouvelle rencontre a eu lieu avec les collaborateurs, le 22 février, sous forme d'un atelier d'idéation, pour partager et faire émerger des idées.

Cette démarche s'inscrit notamment dans la continuité de "la Grande Conversation" - 250 rencontres avec les locataires à leur domicile en juin 2021 - et de l'enquête de satisfaction, et dans un contexte de transformation des modes de travail. ● D.V./V.V.

## Territoire

### Plaine Commune Habitat challenge son "Plan Ambition Environnement"

Direction Saint-Denis, ce 14 février, où les partenaires de Plaine Commune Habitat (PCH) sont invités à "hacker" le Plan d'Actions pour l'Environnement et le Climat (PAE) du bailleur. Il s'agit de challenger le travail de l'OPH pour le questionner, le critiquer, l'amender et bonifier la production avant sa présentation au conseil d'administration, fin mars.

Après-midi *brainstorming* dans la Ruche, nom donné à la salle dans laquelle les projets "émulsionnent", avec les représentants de la Région Île-de-France, du Département du 93, de la collectivité locale, de l'Agence locale de l'Énergie de Plaine Commune et de l'USH. Aux manettes, un binôme composé de la directrice des Projets, Stratégie et Organisation et du responsable Maintenance de PCH, qui soumettent plusieurs questions au groupe : notre plan d'action est-il pertinent par rapport aux enjeux ressortis du diagnostic ? Et par rapport aux enjeux environnementaux globaux ? Nos ambitions sont-elles réalistes, sous ou sur-ambitieuses ? Quelles embûches voyez-vous sur notre chemin ? Quels liens faites-vous avec d'autres dynamiques en cours ?

Le travail de diagnostic et de concertation des différentes parties prenantes a permis d'identifier 20 actions, regroupées en 4 catégories, pour répondre au double objectif du PAE : réduire les impacts environnementaux des actions de PCH et améliorer la qualité de vie des locataires. Les 4 grandes catégories d'actions visent à réduire les impacts environnementaux du patrimoine, améliorer la qualité environnementale du cadre de vie des habitants, se doter d'une stratégie d'achats responsables et durables et garantir l'exemplarité de PCH face aux enjeux environnementaux.

#### Embarquer les habitants

Les partenaires évoquent la difficulté d'un sujet immatériel, à long terme et abstrait pour les collaborateurs et pour les habitants. La maîtrise de l'énergie a un impact très concret d'économies financières que n'a pas forcément la notion de sobriété carbone. Les impacts sont visibles sur les métiers de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine pour construire et rénover différemment, en faisant appel à des matériaux bas-car-

bone et responsables, au réemploi de matériaux et en s'orientant vers des déconstructions zéro déchets.

Pour les métiers de la gestion locative et de la proximité, c'est beaucoup plus abstrait. Comment faire pour obtenir un bénéfice direct pour les locataires (économies d'énergie, amélioration du cadre de vie et du confort) ? Tout l'enjeu sera d'acculturer et d'embarquer sur ce sujet les collaborateurs de PCH et les habitants.

Le logement représente une bonne "porte d'entrée" pour sensibiliser et motiver les résidents autour des enjeux d'économies



© Service communication PCH

➔ Sur les murs, au siège de Plaine Commune Habitat, le diagnostic réalisé sur le patrimoine a permis d'identifier 20 actions du Plan d'Actions pour l'Environnement et le Climat.

d'énergie et d'empreinte carbone car les individus ont le pouvoir d'agir chez eux et profitent directement du fruit de leurs efforts. De plus, le logement est la sphère qui influence d'autres composantes de l'empreinte carbone individuelle : les déplacements, l'alimentation, les déchets, etc. Avec une interrogation commune à plusieurs participants : pourra-t-on sortir à terme des actions d'accompagnement et de sensibilisation ? ● V.V.



**RE 2020****Les programmes E+C- ne passeraient pas les trois seuils de la RE 2020**

Comment les projets intégrés dans l'Observatoire E+C- se comportent-ils lorsqu'ils sont confrontés à la RE 2020 ? Une visio-conférence a été organisée par l'USH, en partenariat avec l'IFPEB (Institut français pour la performance du bâtiment) et Carbone 4, le 11 février, afin de répondre à cette question. À cette occasion, les derniers travaux de l'École bas carbone du logement social ont été présentés. Ils ont porté sur le calcul des performances des opérations de construction intégrées dans l'Observatoire E+C- (avec ses trois niveaux de carbone : CO, C1 et C2) suivant les règles de la RE 2020, prenant notamment en compte l'ACV (analyse de cycle de vie) dynamique, pour les trois échéances d'application de la réglementation : 2022, 2025 et 2028. L'échantillon a porté sur 59 bâtiments de logements collectifs, soit 1 014 logements.

Plusieurs conclusions :

- En 2022, 61 % des bâtiments de l'échantillon atteignent le seuil de la RE 2020, à l'exception notable des bâtiments construits au niveau CO, du fait de leur ambition carbone réduite. Aucun mode constructif actuel n'est remis en cause, mais des efforts mineurs d'optimisation sont à rechercher. Il se confirme que l'ACV dynamique favorise les matériaux qui stockent du carbone tels que le bois et le mixte bois (avec un "coup de pouce" de l'ordre de 10 à 15 %), par rapport à la construction béton ou en terre cuite.

Cette première étape de la RE 2020, qui court de 2022 à 2024, peut être considérée comme "une phase d'apprentissage" à la maîtrise de l'ACV.

- En 2025, seuls 20 % de l'échantillon atteignent le seuil réglementaire. Les bâtiments au niveau C1 passent difficilement le seuil, seuls les bâtiments C2 l'atteignent. Tous les modes constructifs restent possibles, mais des optimisations sont à rechercher en gros et second œuvre, pour les lots les plus carbonés.

- 2028 marque une rupture, car aucun bâtiment de l'échantillon n'atteint le seuil prévu par la réglementation. La performance carbone à atteindre pour passer le seuil se situe autour du niveau C2 - 15 %. Un optimum technico-économique reste à trouver et certains leviers à explorer, en particulier le travail de décarbonation des produits, mené par les industriels.

Au vu de ces résultats, deux leviers peuvent être actionnés pour optimiser l'empreinte carbone du bâtiment. Le premier levier, d'ordre méthodologique, porte sur les données carbone, en ayant de moins en moins recours aux données environnementales par défaut (DED) au sein des fiches environnementales



© Habitat 76

➡ À la première échéance de la RE2020, en 2022, 61 % des programmes de l'observatoire E+C- atteignent le seuil de la réglementation. En 2028, aucun.

et sanitaires (FDES) de la base INIES. L'IFPEB conseille aux maîtres d'ouvrage de viser dès à présent un objectif de DED inférieur à 250 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> SHAB. Le second levier, d'ordre technique, consiste à optimiser les lots du second œuvre, en particulier pour les logements collectifs construits en béton.

Ces conclusions seront rendues publiques via une publication de l'IFPEB fin mars. En attendant, l'Observatoire bas carbone, qui est l'un des outils de l'École bas carbone du logement social, poursuit ses travaux pour convertir les outils de l'Observatoire E+C- à la RE 2020. Dans ce cadre, l'USH appelle les organismes Hlm à continuer d'alimenter l'observatoire de l'École (<https://ecole-bas-carbone.union-habitat.org>) afin de rester en capacité de porter auprès de l'État les enseignements issus de l'expérience des maîtres d'ouvrages à l'occasion des revoyures de la RE 2020 envisagées tous les trois ans. ● D.V.

📞 **Contact** : Pierre Frick, adjoint au directeur, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales - Mél. : pierre.frick@union-habitat.org

**En bref**

**Biosourcés.** Dans le cadre du Plan d'investissement France 2030 et de la stratégie nationale "Produits biosourcés et biotechnologies industrielles", le gouvernement a lancé, le 21 janvier, un appel à projets pour soutenir le développement et l'industrialisation de produits biosourcés et de biotechnologies industrielles. Les projets soutenus en priorité devront permettre l'élargissement des gisements de biomasse, la transformation de la biomasse ou la mise en œuvre à l'échelle industrielle d'unités de production de molécules biosourcées et leur transformation en matériaux innovants à plus forte valeur ajoutée. L'AAP est ouvert jusqu'au 15 janvier 2024 avec une première relève le 31 mai 2022.

**CEE.** La ministre de la Transition écologique, Barbara Pompili, a annoncé, le 17 février, la sélection de cinq nouveaux programmes d'accompagnement, dans le cadre des certificats d'économie d'énergie (CEE), pour un investissement de 100 M€. L'occasion de publier un point d'étape du dispositif, qui aurait déclenché entre 1 et 2 millions d'opérations d'économies d'énergie par an et un million de travaux de remplacement de chauffage en trois ans. Selon le ministère, ces travaux auraient permis aux ménages d'économiser chaque année 600 M€ sur leurs factures énergétiques, et d'éviter l'émission de près de 3 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> par an. ●

## NOUVELLES RÉALISATIONS

© Périgord Habitat



**Périgueux (24).** Les deux bâtiments composant la résidence La Graffite, accueillant 14 logements - dont deux adaptés aux PMR au rez-de-chaussée - ont été inaugurés en décembre, dans le cadre de la mise en location de plusieurs ensembles dans la région par l'Office. Cette opération mêle réhabilitation lourde des deux bâtiments existants (l'un en R+1 et l'autre en R+2) ainsi qu'une construction

neuve pour former un ensemble en R+2 à l'échelle de l'environnement urbain. Dans cet ensemble fragmenté, une passerelle sépare les bâtiments et organise les entrées des logements. Des balconnets sont également installés ainsi que des jardins clôturés pour 4 logements en rez-de-chaussée. Coût total de l'opération : 1,6 M€. Arch. : Atelier Andron. ● Périgord Habitat



© Domofrance

**Bègles (33).** La première partie de la résidence Les Dryades, achevée fin décembre, mêle locatif et accession. Les 20 logements répartis sur 4 étages et allant du T2 au T4 disposent chacun de balcons prolongeant la pièce de vie principale en s'ouvrant sur le parc Paty. Un jardin humide a été aménagé au centre des îlots d'habitation, apportant plantations partagées, espaces de rencontre et aires de jeux, tandis que les places de parking et le local vélo sont relégués au rez-de-chaussée afin de profiter de vues dégagées sur le site. Conforme à la RT 2012 et certifiée NF Habitat, cette résidence sera complétée par 16 logements individuels livrés fin mars. Arch. : Naud & Poux. ● Domofrance

**Collonges-au-Mont-d'Or (69).** C'est sur le site d'un ancien centre médical qu'ont été construits 22 logements, répartis sur 2 unités articulées par une circulation verticale. Ce projet s'inscrit dans un parc boisé conservé, débouchant sur les bords de Saône qui intègre un abri et des équipements collectifs : jardinières sur tables, composteur et récupérateur d'eau de pluie. Répondant à la RT 2012 -20 % et certifié NF Habitat, le bâtiment est équipé de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques en autoconsommation pour l'électricité. Arch. : JSA Architectes.

● Immobilière Rhône-Alpes



© I3F



© D. Leroux

**Brest (29).** La résidence Hauts de Jaurès est composée de 28 appartements traversants avec balcons et décroché en attique au R+6, ainsi qu'une surface de 222 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée pour des bureaux ou commerces. Ces logements, adaptables aux PMR, sont proches de l'hyper-centre et des transports en commun et

s'insèrent dans le paysage architectural en créant un effet de porte d'entrée dans le quartier. Conforme à la RT 2012, la résidence propose également des espaces communs pour les résidents avec parking en sous-sol et RDC et une terrasse d'agrément partagée au R+5. Arch. : Villette Halet. ● Brest Métropole Habitat

## Habitat inclusif

### 37 LOGEMENTS POUR FACILITER L'AUTONOMIE DES PERSONNES ÂGÉES

Néolia a remporté, le 3 février, pour deux de ses programmes, l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) sur l'habitat inclusif, lancé par le gouvernement au profit des communes bénéficiant du programme Petites Villes de demain (lire AH 1160). Le premier porte sur la construction de 20 maisons individuelles de plain-pied (14 T2 et 6 T3) à Héricourt (70), sous le concept "Villa Génération" d'habitat inclusif intergénérationnel adapté à des personnes âgées de plus de 65 ans en perte d'autonomie mais en capacité d'occuper un logement traditionnel. Les occupants bénéficieront d'une solution de logement social autonome, ouvert sur l'extérieur (proximité des transports, commerces, animations...). Une hôtesse sera présente pour animer le lieu au sein d'une salle commune et pour faciliter la vie quotidienne : gestion administrative, formation informatique, courses, rendez-



© Néolia

vous médicaux, relations avec les structures d'aide à domicile... et générer du lien social autant que des moments de convivialité.

La seconde opération, située à Morteau (25) à proximité d'un centre hospitalier, d'un service de soins à domicile, de transports et de commerces, s'inscrit dans la même démarche "Villa Génération". Il s'agit cette fois d'une opération d'acquisition-amélio-

Un des projets lauréats de l'AMI national : 20 maisons à Héricourt portées par Néolia.

ration d'une maison de famille classée « maison répertoriée ouvrage caractéristique de l'architecture locale », qui sera transformée en 17 logements (12 T2, 5 T3) en R+2 et une salle commune. La famille

propriétaire de ce bâtiment, qui s'est rapprochée de Néolia, souhaitait garder l'enveloppe du bâtiment pour en faire une résidence pour personnes séniors avec un emploi d'hôtesse pour l'une des personnes de la famille (deux des enfants habitent à côté de la maison familiale). Le bâtiment sera équipé d'un ascenseur et certifié BBC Rénovation. Les logements en rez-de-chaussée posséderont une terrasse privative et ceux en étage un balcon. Seuls 3 logements ne posséderont pas d'espace extérieur au vu de l'existant 3 garages et 9 carports seront proposés à la location et quelques places de stationnement aériennes seront mises gratuitement à disposition des locataires et de leurs visiteurs. L'AMI permettra d'aider Néolia dans la phase ingénierie de construction du projet de vie sociale et partagée, pour favoriser l'accompagnement au bien-vivre des seniors futurs occupants. ● D.V.

## Renouvellement urbain

### RECONSTITUTION À 3 KM

L'histoire du petit programme des Grabeyres, composé de 13 logements sociaux individuels groupés, situé dans la commune d'Espaly-Saint-Marcel (3 500 habitants), commence en fait à 3 kilomètres de là, dans le quartier Anru du Val-Vert, au Puy-en-Velay. Avec ses 2 000 habitants et ses 500 logements Hlm en collectifs, ce quartier Anru est le principal quartier d'habitat social de l'agglomération. Signée en 2019, la convention Anru porte un projet de renouvellement urbain de 30 M€, dont 2,7 M€ de subventions Anru et 15,6 M€ de fonds propres de l'Opac 43 (hors taxes et subventions), prévoyant une dédensification du site et la démolition de 112 logements, avec pour contrepartie une reconstitution de l'offre de logements par l'Opac 43 et Alliade

Habitat. C'est dans ce cadre que l'Office départemental de Haute-Loire s'est engagé à reconstruire 36 logements dont 13 à Espaly-Saint-Marcel.

Un village que connaissait déjà l'Opac 43. Il avait livré en octobre 2020 6 logements T2 dans une extension de l'école primaire. L'opération des Grabeyres elle-même s'inscrit dans la continuité urbaine d'un autre programme réalisé par l'Office et par sa filiale Logi-velay, spécialisée dans l'accession sociale. Les 13 nouveaux logements individuels (7 PLUS et 6 PLAI) des Grabeyres sont groupés en 4 ensembles (3 ensembles de 3 logements et 1 ensemble de 4 logements), aux typologies différentes (4 T2 de 49 et 56 m<sup>2</sup>; 6 T3 de 68 m<sup>2</sup> en duplex; 3 T4 de 82 m<sup>2</sup> en duplex). Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif de 20 m<sup>2</sup>.



© Opac 43

14 garages de 26 m<sup>2</sup> s'ajoutent à l'offre. L'architecture (Atelier David Fargette) se veut « contemporaine », « les volumétries sont simples et minimalistes », assume l'OPH. Les logements seront mis en location au 1<sup>er</sup> mai 2022. L'opération s'élève à 1,6 M€, auquel l'Opac contribue pour 90 % (18 % de fonds propres et 72 % d'emprunts). ● V.L.

Treize familles du quartier Anru du Val-Vert du Puy-en-Velay seront relogées dans ce programme de logements individuels groupés.



### **Le locataire en place accepte la proposition de signature d'un contrat Hlm non conventionné**

L'organisme peut tout à fait proposer au locataire en place, dès l'acquisition, de signer un bail Hlm non conventionné et soumis, de ce fait, aux dispositions du livre IV du Code de la construction et de l'habitation et à l'article 40.I de la loi du 6 juillet 1989 précitée. En cas d'acceptation, le bail Hlm se substitue dès son entrée en vigueur au contrat de droit privé et le locataire bénéficie du régime applicable au parc social.

Cela permet de simplifier la gestion de ces logements, notamment au regard des règles d'augmentation de loyers annuelles différentes de celles du parc privé.

### **Le locataire en place refuse la proposition de signature d'un contrat Hlm non conventionné**

Le bailleur, peut également, pour des raisons qui lui appartiennent, ne pas proposer de nouveau bail au locataire. La solution diffèrera selon si le bail privé s'est renouvelé, ou pas, depuis l'acquisition.

*Le bail privé ne s'est pas encore renouvelé (durée de trois ou six ans selon la qualité du bailleur) :* dans ce cas, le bail en cours reste soumis aux dispositions qui lui étaient applicables jusqu'à sa date d'expiration. Les clauses du bail privé sont opposables au bailleur social. Ainsi, par exemple, les modalités d'augmentation des loyers sont celles fixées dans le bail privé qui diffèrent de celles applicables au parc social<sup>(2)</sup>.

*Le bail privé s'est renouvelé depuis l'acquisition :* un arrêt rendu par la Cour de cassation<sup>(3)</sup> est enfin venu trancher cette question qui a longtemps fait débat : dès que le bail privé vient à se renouveler, il est soumis aux dispositions relatives à la législation Hlm.

En l'espèce, un bailleur social a acquis un immeuble privé en 2001 grâce à un prêt locatif intermédiaire. En 2007, les locataires et le bailleur ont signé un bail intitulé "contrat de location d'un logement PLI". La question à trancher du litige portait sur l'application de certaines dispositions de la loi de 1989 (notamment l'article 10 et l'article 15 - congé délivré par le bailleur), dès lors que le logement est devenu propriété d'un bailleur social. L'arrêt est clair, dès qu'il est renouvelé, le bail est soumis aux dispositions de l'article 40 de cette même loi : "Les baux reconduits étant de nouveaux baux, ceux-ci ne peuvent, lors de leur reconduction, demeurer régis par les dispositions de droit commun des baux

## **L'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) selon la date de conventionnement**

**Première hypothèse : La date de conventionnement est antérieure à la loi Égalité et citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017**

L'article L. 441-3 du CCH dans sa version antérieure à la LEC ne prévoit aucune exonération. Aussi, les locataires du parc privé sont assujettis au paiement du SLS en fonction de leurs ressources. Peu importe qu'ils aient signé un bail Hlm ou non. S'ils paient un loyer dérogatoire, l'Ancols a rappelé à plusieurs reprises que le paiement de ce loyer dérogatoire (qui peut être majoré de 10 % par rapport au loyer privé précédemment acquitté par le locataire) n'exonère par le ménage de l'enquête SLS ni du paiement du surloyer si ses ressources le justifient.

**Seconde hypothèse : la date de conventionnement est postérieure à la loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 mais antérieure à la loi ÉLAN du 23 novembre 2018**

L'article L. 441-3 du CCH dans sa version issue de la LEC précise que « *Le présent article n'est pas applicable, pendant une durée de trois ans à compter de la date de signature de la convention, aux locataires de logements faisant l'objet d'un bail en cours et dont le loyer n'est pas établi sur la base de la surface corrigée ou de la surface utile au moment de leur conventionnement en application de l'article L. 831-1* » du CCH.

Ainsi, les locataires issus du parc privé, dont le logement a été conventionné durant la période précitée suite au rachat de l'immeuble par un bailleur social, bénéficient d'une exonération de paiement de SLS pendant une durée de trois ans à compter de la signature de la convention APL. Au terme de ces trois années, ces locataires sont assujettis au paiement d'un surloyer éventuel en fonction de leurs ressources.

**Troisième hypothèse : la date de conventionnement est postérieure à la loi ÉLAN du 23 novembre 2018**

Si le locataire signe son nouveau bail, il bénéficie de l'exonération précitée de trois ans. Si le locataire refuse de signer un bail conforme à la convention APL : aucun SLS ne lui est applicable, et ce sans limitation de durée.

**Un locataire dont l'immeuble a été acquis et conventionné par un organisme Hlm avant la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 peut-il se prévaloir de cette loi pour demander l'arrêt de la facturation du SLS ?**

Non, la Cour de cassation<sup>(1)</sup> rappelle que la loi ne dispose que pour l'avenir et ne peut modifier les effets légaux d'une situation juridique définitivement réalisée lors de son entrée en vigueur. Or, en l'espèce, les effets légaux de la convention APL étaient définitivement acquis lors de l'entrée en vigueur de la loi ÉLAN puisque la convention APL datait de 2014. De ce fait, les locataires ne peuvent se prévaloir de cette loi et sont tenus de régler le surloyer qui leur est appliqué au regard de leurs ressources. ●

(1) Cour de cassation, Chambre civile 3, 3 juin 2021, 20-12.353, publié au bulletin.

d'habitation auxquelles ils étaient initialement soumis". Ainsi, dès la reconduction du bail, les dispositions de l'article 40-I de la loi du 6 juillet 1989 applicables aux logements non conventionnés appartenant à un organisme Hlm s'appliquent. On notera que la Cour précise que la solution est la même, que les locataires aient ou non signé un bail avec l'organisme Hlm suite à l'acquisition de leur immeuble.

On peut en déduire que les dispositions du livre IV du CCH s'appliquent également, et notamment les dispositions relatives aux augmentations de loyer annuelles dans le parc social.

Le bailleur social en question a eu à gérer plusieurs contentieux du même type dans le cadre de cette acquisition d'immeuble. Suite à un arrêt rendu en février 2021, une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) a été déposée. En substance, il s'agissait de savoir si l'interprétation des textes par la Cour de cassation sur ce sujet n'instituait pas une atteinte grave et injustifiée à la législation applicable, au droit des contrats et à la libre volonté des parties, en méconnaissant notamment les principes constitutionnels ou de valeur constitutionnelle de liberté contractuelle, de droit au respect des contrats en cours, de droit au maintien des droits acquis et des situations nées de contrats légalement conclus et de sécurité juridique.

Cette QPC a été jugée irrecevable<sup>(4)</sup> au motif que "sous le couvert d'une contestation de la constitutionnalité de la portée effective qu'une interprétation constante conférerait à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, la question posée ne tend en réalité qu'à contester le principe jurisprudentiel selon lequel le contrat de bail reconduit par tacite reconduction constitue un nouveau bail."

La jurisprudence du 28 mai 2020 est donc confortée.

## L'acquisition de patrimoine privé avec conventionnement

### Le locataire en place accepte la proposition de signature d'un contrat Hlm conforme à la convention APL

Suite à l'entrée en vigueur de la convention APL, le propriétaire doit proposer au locataire en place un bail conforme aux stipulations de la convention APL<sup>(5)</sup>. Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter de signer le bail. Le cas échéant, le bail entre en vigueur à la date de l'acceptation du bail (ou après l'exécution des travaux prévus par la convention).

Le contrat de location est alors soumis :

• au régime juridique des logements locatifs conventionnés<sup>(6)</sup> ;

• au livre IV du CCH relatif aux habitations à loyer modéré<sup>(7)</sup> ;  
• aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables aux logements Hlm conventionnés<sup>(8)</sup>.

Concrètement, un nouveau loyer peut être calculé sur la base de l'enquête ressources, dans la limite du loyer maximum fixé par la convention. Également, le loyer est révisé au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente<sup>(9)</sup> et le locataire est enquêté au titre du SLS au bout de trois ans suivant le conventionnement.<sup>(10)</sup>

### Le locataire en place refuse la proposition de signature d'un contrat conforme à la convention APL

Si le locataire refuse de signer ou ne donne pas suite dans le délai de six mois, le texte précise qu'« il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail. » Le locataire reste donc soumis aux dispositions de droit commun de la loi du 6 juillet 1989 jusqu'à la date de reconduction de son bail. Au moment du renouvellement du bail privé, les dispositions relatives à la législation Hlm s'appliquent<sup>(11)</sup> sauf celles relatives :

• au SLS (art L441-3 du CCH modifié par la loi ÉLAN) ;  
• à la notification d'un nouveau loyer (art L353-16 du CCH modifié par la loi ÉLAN).

On notera toutefois qu'il existe une exception : si le conventionnement fait suite à des travaux d'amélioration justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, il est prévu par dérogation<sup>(12)</sup> que « les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants ». ●

**Thèmes :** Gestion locative - Acquisition de patrimoine.

### Contact :

Barbara Fourcade,  
responsable du Département  
gestion locative -  
Direction juridique et fiscale  
Tél. : 01 40 75 78 60 ;  
Mél. : ush-djef@union-

(1) Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

(2) Art L. 442-1 du CCH.

(3) Cass. 28 mai 2020, 19-14.090.

(4) Chambre civile 3, 8 juillet 2021, 21-11.231.

(5) Article L. 353-7 du CCH.

(6) Articles L. 353-1 et s du CCH.

(7) Articles L 411 et s. du CCH.

(8) Article 40, III).

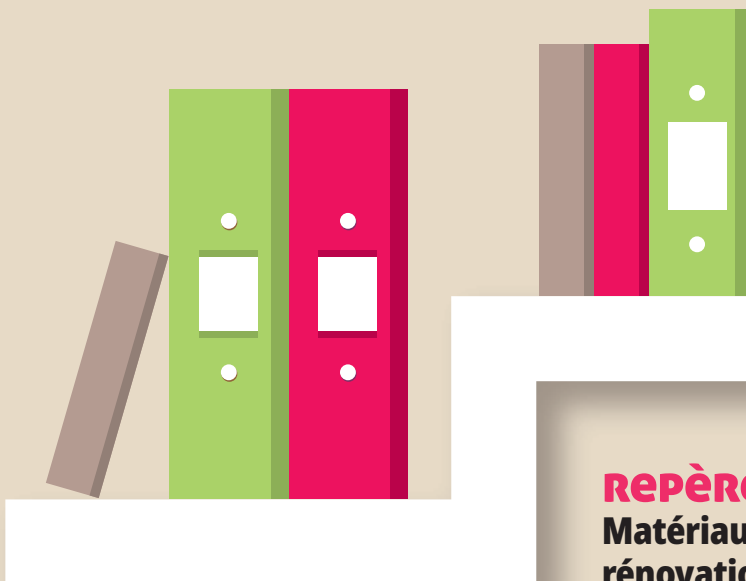
(9) Article L. 353-9-3.

(10) Article L. 441-3 du CCH.

(11) Livre IV du CCH et art 40. III loi 89 ;

(12) Article L.353-8 du CCH.

# Vient De Paraître



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

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

Pour toute demande d'achat : [morgane.raimbaud@union-habitat.org](mailto:morgane.raimbaud@union-habitat.org) ou sur la boutique en ligne sur [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

## REPÈRES n° 90 Matériaux stratégiques pour la construction et la rénovation bas carbone et responsable

**A**fin d'avoir une vue d'ensemble permettant de mieux anticiper la question de la RE 2020, l'USH a confié à l'Institut Carnot MECD une étude sur les "matériaux stratégiques pour la construction et la rénovation bas carbone et responsable". Visant en priorité les solutions constructives permettant de réaliser les lots structure, enveloppe, façade et couverture, pour la construction neuve comme la rénovation de bâtiments résidentiels individuels ou collectifs, leurs aspects techniques et environnementaux et la mixité des procédés constructifs composent l'essentiel de cette étude.

Pour relever ces défis environnementaux et traiter du volet relatif à la construction, les procédures de reconnaissance des procédés constructifs et les démarches d'introduction à l'innovation sont rappelées afin de permettre aux maîtres d'ouvrage d'anticiper au mieux ces parcours.

Les principaux procédés constructifs sont ensuite présentés par filière de matériaux : acier, béton, bois et bio sourcés, terre cuite et pierre naturelle. Pour chacune d'elles, sont abordés les avantages qu'elles confèrent, la structuration des acteurs qui les composent et une description des produits les plus courants avec, en annexe, une série de fiches descriptives et illustrées précisant les domaines d'utilisation, les fonctions remplies par ces composants et mentionnant quelques références d'opérations de logements y ayant eu recours.

**Contacts** : Véronique Velez, responsable du département innovation et prospective, et Pierre Frick, adjoint au directeur, direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, USH.  
Mél. : [veronique.velez@union-habitat.org](mailto:veronique.velez@union-habitat.org) – [pierre.frick@union-habitat.org](mailto:pierre.frick@union-habitat.org)

Semaine  
de l'innovation  
Hlm 9<sup>e</sup> édition  
2022

# LES HLM, UTILES À LA RÉPUBLIQUE

du 11 au 19 juin 2022

[www.semainehlm.fr](http://www.semainehlm.fr)

[@semainehlm](https://twitter.com/semainehlm)

[#semainehlm](https://twitter.com/semainehlm)



photo et installation Pascal COLRAT et Méline FAGET

Partenaires officiels de la Semaine de l'innovation Hlm



Organisée par

