

Actualités

HABITAT

LE MAGAZINE D'INFORMATION DU MOUVEMENT HLM

N° 1160 | 15 février 2022

PRÉSIDENTIELLE 2022 : PARLONS LOGEMENT ! INTERVIEW D'EMMANUELLE COSSE



Le Mouvement Flambée du prix du gaz : l'USH réagit | Social Rapport FAP : des ménages "à bout de souffle" |
Droit et fiscalité Électromobilité : les Hlm, une force motrice



S'abonner à **Actualités Habitat**
n'a jamais été aussi simple depuis
l'espace **BOUTIQUE** 🛒 accessible 24h/24
sur notre site union-habitat.org.



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, Delphine Baudet-Collinet, Isabelle Costa. **Conception:** Gavrinis. **Composition:** 62avenue. **Impression:** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n° 0523 G83187. ISSN: 1766-6066. **Abonnements:** 01 40 75 52 64 - Régie publicitaire: 01 40 75 50 08. **Photo de couverture:** © Gavrinis. **Photos du sommaire:** © M. Farhat, P. Faure, Paris Habitat. **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 €.

Paielement sur facture uniquement.

Abonnement sur deux ans (papier + 3 web):

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



02 L'ACTUALITÉ

- En Isère, un CIV de bilan et de perspectives
- Le chiffre
- En bref
- Loi 3DS: promulgation imminente
- L'habitat inclusif: l'AMI pour bien vieillir reçoit ses premiers lauréats
- Signature à Dijon du premier contrat de relance
- Note de conjoncture: l'inflation en 2021

05 EXPRESS

- Un petit air d'Art nouveau (Habitat 08)
- Au bonheur des petits animaux (groupe CIF)
- Une capsule dans le parpaing (Nièvre Habitat)
- On ne "mégotte" pas avec l'environnement (AB-Habitat)

06 ÉLECTIONS 2022

- Interview d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH: « Le sujet du logement ne sera pas l'angle mort de cette campagne électorale »
- Premier grand oral: un avant-goût du 9 mars

10 LE MOUVEMENT

- Flambée du prix du gaz: l'USH réagit
- Nomination à l'URHLM Nouvelle-Aquitaine
- La Sélection Hlm en phase d'hybridation
- Agenda
- Mieux prévenir et traiter les impayés de charges de copropriété (Procvivis)
- Syndic solidaire: panorama et perspectives des pratiques

15 DIRECT HLM

Les stratégies, initiatives et projets des organismes: Sodineuf/Immobilière Basse Seine, Office 64 de l'Habitat, Plaine Commune Habitat, groupe des Chalets

16 SOCIAL

- Handicap: un partenariat pour l'exclusion (ACM Habitat)
- Personnes âgées: travaux, ateliers... "la palette" du maintien à domicile (Habitat du Nord) - On remet ça! (Logirem)
- Interview de Delphine Baudet-Collinet (USH): « La mise en œuvre du Dalo est avant tout un enjeu territorial »
- Insertion: Chantier éducatif (LogemLoiret) - Le CHALET, hameau social en Ille-et-Vilaine (Néotoa)
- Rapport de la FAP: des ménages "à bout de souffle"

22 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Diversification: les Hlm au service du parcours de santé (Habitat Dauphinois - Savoissienne Habitat)
- Économie circulaire: un démonstrateur dans le Loiret (LogemLoiret)
- L'Ademe et le CSTB écrivent les scénarios du futur
- BIM: ça, c'est fait! (Domitia Habitat)
- Réhabilitations (Opac de l'Oise, Néolia, OPAL, Altéal)
- La cité des Familles "recomposée" (ICF Habitat Atlantique)
- Transformation d'une tour emblématique de l'urbanisme vertical (Paris Habitat)
- Extraction d'une dent creuse (BSB)

27 DROIT ET FISCALITÉ

Électromobilité - droit à la prise: les Hlm, une force motrice ?

LE CHIFFRE

20 % des Français déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2020-2021, pendant au moins 24 heures, un chiffre en hausse de 6 points (40 %) par rapport à l'hiver précédent. 40 % d'entre eux invoquent une mauvaise isolation thermique et 36 % des raisons financières. La rigueur de l'hiver, l'augmentation des prix des énergies et la pandémie (confinements à domicile, pertes de revenus...) sont aussi des facteurs explicatifs. En 2020, 10,5 % des Français ont dépensé plus de 8 % de leurs revenus pour payer les factures énergétiques de leur logement. ●

Source : Tableau de bord de la précarité énergétique, édition 2021, Observatoire national de la précarité énergétique, janvier 2022.

En bref

Livret A. L'arrêté du 27 janvier relatif aux taux d'intérêt des produits d'épargne réglementée applicables à partir du 1^{er} février confirme que le Livret A est porté à 1 %. (*Faut-il en avoir peur ?* Réponse dans AH 1159).

Bauhaus. Les candidats au Nouveau Bauhaus européen ont jusqu'au 28 février pour déposer leur projet sur la plateforme prizes.new-european-bauhaus.eu. Pour rappel (AH 1132), ce prix vise à concevoir de futurs modes de vies « plus esthétiques, durables et inclusifs, à la croisée des chemins entre l'art, la culture, l'inclusion sociale, la science et la technologie ».

Anah. 21 836 logements ont été rénovés en 2021 dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, soit 71 495 depuis son lancement fin 2018, a annoncé l'Anah le 26 janvier en présentant les résultats de son activité en 2021. ●

© A. Lebon/Matignon

Comité interministériel à la ville

En Isère, un CIV de bilan et de perspectives



● Jean Castex en visite dans le quartier de la Villeneuve, à Échirolles.

Un an après le premier Comité interministériel à la ville de Grigny, en janvier 2021, Jean Castex et trois de ses ministres - Olivier Véran (Santé), Emmanuelle Wargon (Logement) et Nadia Hai (Ville) - se sont rendus en Isère le 29 janvier, pour un nouveau CIV de bilan des mesures annoncées. 3,3 Md€ avaient été mobilisés en janvier 2021 en faveur des 5,4 millions d'habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le Premier ministre a calculé que 2,4 Md€ ont été investis dans les QPV en un an au titre du Plan France relance, soit 1,5 % de plus que les 1,1 Md€ prévus initialement. « 667,9 M€ ont été engagés pour la rénovation énergétique et l'investissement local, 1,2 Md€ pour la compétitivité et l'attractivité des quartiers et 429,5 M€ pour une relance solidaire et territoriale », a détaillé son cabinet.

Jean Castex a également rappelé l'abondement de 2 Md€ au NPNRU, avec des chantiers démarrés dans 328 quartiers qui concernent plus de 212 000 habitants. Depuis le 29 janvier 2021, 88 quartiers ont bénéficié de ces moyens supplémentaires. En parallèle, 25 M€ ont été engagés dans le plan de rattrapage des infrastructures sportives dans

les QPV. Sur proposition du maire de Poissy, Karl Olive, dans son rapport sur l'insertion des jeunes par le sport, la possibilité de créer des tiers-lieux sportifs en pied d'immeuble, avec la participation des bailleurs sociaux et de l'Anru, sera étudiée.

Pour soutenir l'emploi, le dispositif "1 jeune, 1 solution" a mobilisé 838 M€ et 500 conseillers Pôle Emploi ont été recrutés. Matignon relève que « le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A a diminué de 14 % dans les quartiers sur le quinquennat ».

74 nouvelles cités éducatives

Jean Castex a également annoncé l'extension ou la prolongation de certains dispositifs pour s'aligner

sur les contrats de ville, prolongés d'un an par la loi de Finances, notamment la labellisation de 74 nouvelles cités éducatives et l'extension du périmètre de huit autres, pour atteindre l'objectif de 200 cités éducatives. Il reconduit également les opérations Quartiers d'été, vacances apprenantes et l'été culturel. Sur la sécurité, il maintient le financement et prolonge jusque fin 2023 le dispositif des Bataillons de la Prévention, pour lesquels plus de 250 éducateurs et 200 médiateurs ont été recrutés. Enfin, il a annoncé la labellisation de 20 nouveaux centres et maisons de santé participatifs.

Dans un communiqué publié deux jours avant le CIV de Grenoble, l'association Ville & Banlieue estime qu'un an après le CIV de Grigny, « la crise sanitaire et l'envolée des prix constituent un nouveau risque de précarisation et de fragilisation de nos habitants ». Elle déplore qu'à « la veille de l'élection présidentielle, les sujets d'inégalités, de pauvreté, de mal-logement, restent encore largement invisibles et effacés des thématiques de campagne ». ● D.V.

+ 225 M€ pour le renouvellement urbain

Le 27 janvier, deux jours avant le CIV de Grenoble, l'Anru et la Banque des Territoires ont annoncé la signature d'une convention nationale relative au renouvellement urbain des QPV. Elle concrétise la mise en œuvre opérationnelle de la convention d'objectifs pour les quartiers, signée le 2 juillet 2021, pour la période 2021-2023, entre l'État et la Caisse des Dépôts, dans laquelle celle-ci s'était engagée, via la Banque des Territoires, sur une enveloppe de 225 M€. Cette nouvelle convention permettra de soutenir en particulier la démarche Quartiers Productifs, et à travers elle, les programmes Action cœur de ville et Territoires d'industrie. ●

Loi 3DS

Promulgation imminente

Réunie le 31 janvier 2022, la commission mixte paritaire sur le projet de loi relatif à la différenciation, à la décentralisation, à la déconcentration et portant diverses mesures de l'action publique locale (3 DS) est parvenue à un texte de compromis, aboutissant à une réécriture partielle, notamment sur le volet logement. Concernant la réforme de la loi SRU, le texte comporte des dispositions visant notamment à prolonger la loi SRU au-delà de 2025, obligeant les communes à compter 20 à 25 % de logements sociaux avec la fixation de taux de rattrapages définis en fonction de la situation de chaque commune, instituer des contrats de mixité sociale permettant une adaptation des taux, mutualiser les objectifs à l'échelle intercommunale.

Concernant le volet lié aux attributions de logements sociaux, le texte comporte des dispositions relatives notamment à la cotation de la demande et à la gestion en flux, au régime d'attributions dans les "résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale", à l'accès au logement des travailleurs essentiels.

Le texte issu de la CMP devait être examiné par les députés les 8 et 9 février⁽¹⁾ par les sénateurs, en vue de son adoption définitive. ● F.A.

(1) Date de bouclage de notre numéro.

Commission Rebsamen

Signature à Dijon du premier contrat de relance



© Grand Dijon Habitat

● Visite du chantier des « Rives du canal » en présence de la ministre.

Le 4 février, Emmanuelle Wargon s'est rendue à Dijon pour signer le premier contrat de relance de la construction de logements avec la Métropole et neuf élus du territoire. Une signature symbolique, puisque la ministre a été reçue par François Rebsamen, maire de Dijon et président de Dijon Métropole, à l'origine de la proposition au gouvernement de la contractualisation entre l'État et les collectivités locales pour fixer des objectifs de logements à construire, dans le cadre de la Commission pour la

relance durable de la construction qu'il a présidée en 2021 (AH 1152 et 1155). Ce contrat pourrait permettre la construction de 1 900 logements supplémentaires en 2022, alors que 9 000 demandes de logements restent non satisfaites dans la Métropole.

À cette occasion, la ministre chargée du Logement a visité plusieurs chantiers de la Métropole, dont celui de l'opération PSLA "Rives du canal" de Grand Dijon Habitat, qui proposera 62 logements dans le nouvel écoquartier de l'Arsenal, à Dijon, en compagnie notamment d'Hamid El Hassouni, président de l'OPH. ● D.V.

Habitat inclusif

L'AMI pour bien vieillir reçoit ses premiers lauréats

© TANDM Architectes



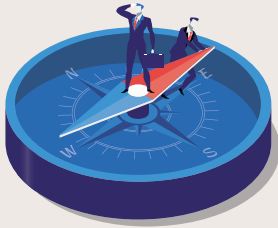
● Un des 2 projets lauréats de Néolia, à Héricourt.

Les 27 premiers lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) habitat inclusif ont été dévoilés lors du Comité interministériel du handicap du 3 février. Cet AMI, qui concerne les communes bénéficiant du programme Petites Villes de demain, s'inscrit dans la stratégie gouvernementale en faveur de l'habitat inclusif, annoncée le 25 juin 2021. Porté par l'ANCT, il est doté d'1,5 M€ sur 2021-2022, financés par l'ANCT, la Banque des Territoires et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie. Il vise à accompagner en ingénierie les lauréats dans le développement de leur projet de logement alternatif au logement "familial" et en EHPAD, à leur assu-

rer un soutien local en fonction des besoins et à rendre visibles les terrains identifiés susceptibles de les accueillir.

55 projets ont été présentés pour cette première vague, dont deux projets de Néolia, retenus parmi les 27 lauréats : la construction de 20 maisons individuelles à Héricourt (70) pour personnes en perte d'autonomie et l'acquisition-amélioration d'une maison de famille à Morteau (25) transformée en logements, 2 projets sur lesquels nous reviendrons dans un prochain numéro.

La deuxième vague de labellisation est ouverte. Pour candidater : www.demarches-simplifiees.fr/commencer/pvd-habitat-inclusif-ami. ● D.V.



Indices et indicateurs

IRL⁽¹⁾ - Évolution de l'indice de référence des loyers au 4^e trimestre 2021 :

- +0,7 % comparé au 3^e trimestre 2021 ;
- +1,6 % comparé au 4^e trimestre 2020.

ICC⁽¹⁾ - Évolution de l'indice du coût de la construction au 3^e trimestre 2021 :

- +3,6 % comparé au 2^e trimestre 2021 ;
- +6,8 % comparé au 3^e trimestre 2020.

IPEA⁽¹⁾ - Évolution de l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments résidentiels au 3^e trimestre 2021 :

- +0,7 % comparé au 2^e trimestre 2021 ;
- +4,4 % comparé au 3^e trimestre 2020.

À fin décembre 2021 :

- 471 000 permis de construire⁽²⁾ délivrés sur les douze derniers mois (en hausse de 18,9 % sur un an) ;
- 386 700 mises en chantier⁽²⁾ sur les douze derniers mois (en hausse de 10,7 % sur un an).

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

- 469,8 Md€ ;
- en hausse de 1,2 Md€ comparé à fin novembre 2021 ;
- en hausse de 21,5 Md€ sur un an.

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

(1) Source Insee.

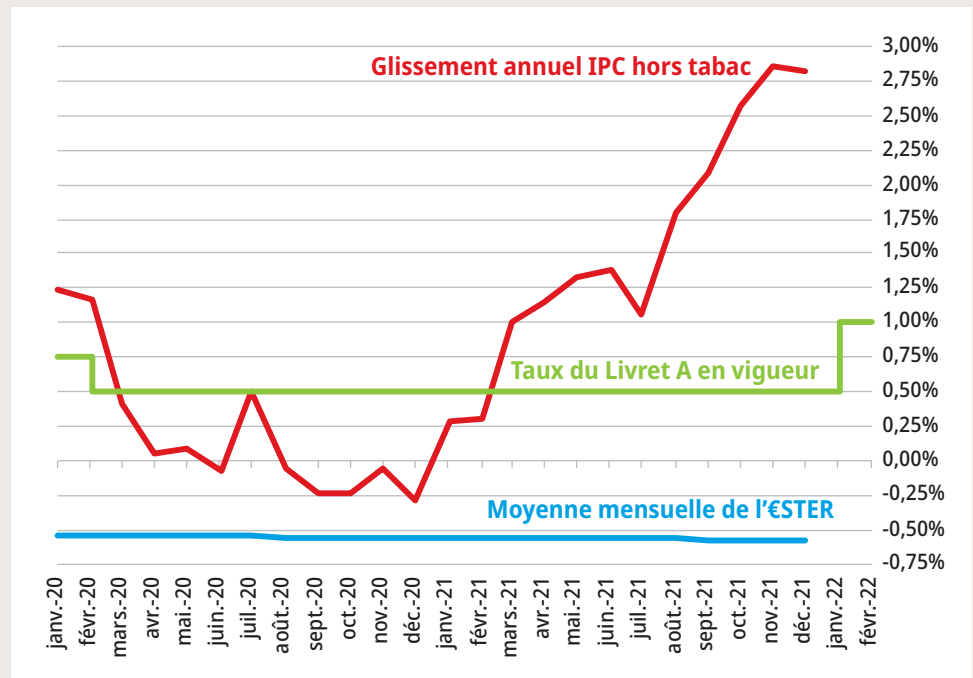
(2) Sources SDES, Ministère.

(3) Source CDC.

CONJONCTURE AU 1^{ER} FÉVRIER 2022

Le focus du mois

Raffermisssement de l'inflation en 2021



Source : Insee.

2021 a été marquée par un rebond significatif de l'inflation tout au long de l'année, à rebours du ralentissement observé en 2020 quand la crainte était celle d'une déflation.

Ainsi, en décembre, l'indice des prix à la consommation augmente de 2,8 % sur un an. Sur l'ensemble de l'année 2021, les prix mesurés par l'indice ont augmenté de 1,6 %, après 0,5 % en 2020, 1,1 % en 2019 et 1,8 % en 2018.

La hausse de l'inflation en 2021 résulte, d'une part, d'un rebond des prix de l'énergie et des produits manufacturés et, d'autre part, d'une accélération des prix des services. En revanche, le ralentissement des prix de l'alimentation et du tabac a limité la hausse d'ensemble.

Il faut toutefois noter que la crise sanitaire a affecté la qualité de l'IPC d'avril et de mai et affecte donc la mesure moyenne des prix sur 2021.

Cette reprise de l'inflation a eu une incidence directe sur la fixation du taux du Livret A applicable au 1^{er} février 2022 (voir AH 1159). En effet, la formule actuelle de calcul du taux du Livret A conjugue l'inflation hors tabac, soit 2,2 % en moyenne sur six mois, et le taux €ster en moyenne semestrielle (-0,57 %). Le taux calculé du Livret A le 15 janvier s'élevait ainsi à 0,8 %. Toutefois, le gouverneur de la Banque de France a recommandé un taux de 1 %, en pointant précisément l'accélération de l'inflation comme justification pour aller au-delà du taux calculé. Le ministre de l'Économie a suivi cette recommandation.

Après prise en compte de l'inflation, le rendement réel du Livret A en 2021 a été négatif à hauteur de 1,1 %, après une année 2020 quasi nulle et des rendements réels déjà dans le rouge en 2019, 2018 et 2017.

Pour les organismes Hlm, la hausse du taux du Livret A a un impact financier défavorable puisqu'une grande partie de leur dette est composée de prêts à taux variables indexés sur le taux de ce Livret. En revanche, le contexte de hausse des prix aura mécaniquement pour effet d'augmenter l'indice de référence des loyers et donc les recettes locatives, ce qui leur permettra d'absorber en partie les coûts financiers liés à la hausse des taux de leurs prêts. ●

UN PETIT AIR D'ART NOUVEAU



© A. Gratia

À l'occasion des 100 ans d'**Habitat 08** (voir aussi AH 1154), une fresque géante a été posée au siège social de l'organisme, par la société Créative Color. La fresque reprend les codes de l'Art nouveau choisis car « ce mouvement artistique des années 20 fait écho à la date de la création de l'Office, le 11 janvier 1921 », souligne l'organisme. ●

Au bonheur des petits animaux

Au sein de la résidence Moulin Neuf, à Nantes, propriété du **groupe CIF**, plusieurs nichoirs sont installés en hauteur dans les arbres pour abriter les oiseaux pendant l'hiver. Un hôtel dédié aux insectes participe à la lutte contre leur disparition et celle des arachnides. Ce sont les enfants de la résidence qui ont récupéré les matériaux nécessaires à son remplissage. Une prairie naturelle fleurie a également été créée sur une partie du jardin qui, laissée en jachère, constitue un refuge pour les petits animaux. L'installation d'une ruche est à l'étude. Pour les humains, le bailleur a installé trois composteurs et un broyeur. Il laisse à disposition les bûches et branchages pendant la semaine qui suit la campagne annuelle d'élagage. Un espace potager pourrait bientôt s'ajouter à ces initiatives. ●



© Groupe CIF

Une capsule dans le parpaing

Nièvre Habitat renouvelle l'exercice imposé des cérémonies de pose de premières pierres. Une capsule temporelle a été placée, le 9 décembre 2021, entre

les parpaings du futur Clos des Charmilles, un îlot de 8 logements (DPE : étiquette B) intégré dans une zone pavillonnaire de Saint-Éloi, commune rurale située à 7 km de Nevers.

La capsule comprend un journal daté du jour, la plaquette de l'opération ainsi qu'un certificat signé de Jean-Paul Fallet, président de Nièvre Habitat (2^e à gauche sur la photo), du maire Jérôme Malus (3^e), et de l'architecte de l'opération Ericq Valvin (4^e)⁽¹⁾. ●



© Nièvre Habitat

(1) L'autre personnalité sur la photo est Hicham Boujlilat, vice-président du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté.

On ne "mégotte" pas avec l'environnement !

Une expérimentation menée à Bezons dans 6 résidences d'**AB-Habitat** vise à réduire le volume de mégots jetés au sol. L'objectif est double : renforcer la propreté et réduire l'impact des mégots sur la pollution des eaux et de la terre. Dans le cadre de la campagne "Stop Mégot !", 18 cendriers ont été installés dans les espaces extérieurs ; les mégots sont stockés par les gardiens dans des fûts, avant une collecte par un prestataire⁽¹⁾. Parallèlement, les salariés de la Coopérative

et les locataires ont mené plusieurs opérations pour faire le propre et éradiquer au maximum ces déchets polluants. Un bilan sera effectué pour envisager (ou non) de reproduire l'expérience sur d'autres sites du parc. ●

(1) L'acétate de cellulose contenu dans le filtre est récupéré afin de fabriquer du mobilier urbain, notamment.



© AB-Habitat

Les 95 propositions du Mouvement Hlm dans le cadre des élections 2022 ont été rendues publiques le 10 février lors d'une conférence de presse. La présidente de l'USH revient pour *Actualités Habitat* sur l'élaboration de ce projet mené en co-construction, les ambitions politiques et professionnelles qu'il porte, au-delà de la perspective du 9 mars, date à laquelle l'USH et ses partenaires auditionneront les candidates et candidats républicains à l'élection présidentielle.

INTERVIEW D'EMMANUELLE COSSE, PRÉSIDENTE DE L'USH

« LE SUJET DU LOGEMENT NE SERA PAS L'ANGLE MORT DE CETTE CAMPAGNE ÉLECTORALE »

Quel regard portez-vous sur l'élaboration des propositions du Mouvement Hlm ?

Je souhaiterais tout d'abord remercier l'ensemble des organismes, des Fédérations, des commissions de l'Union, des Associations régionales et des équipes de l'USH qui se sont mobilisés pour construire, ensemble, ce projet. J'ai pu mesurer, au travers de ces douze réunions régionales et de celle dédiée au Conseil social de l'USH - et donc à nos grands partenaires - combien l'idée de co-construire un projet collectif intéressait notre communauté professionnelle et combien, dans leurs différences de statuts, de tailles, de territoires, les organismes Hlm portaient des problématiques communes. Cette unité créée à la fois une fierté et une responsabilité, celle d'être en capacité de porter ce projet collectif dans les semaines et les mois qui viennent.

« Ce projet collectif est à la fois professionnel et politique »

Comment qualifiez-vous ce projet ? Certains le disent trop technique...

Ce projet, il est à la fois professionnel et politique. Professionnel parce que, et j'y reviendrai, nous avons abordé l'ensemble des problématiques auxquelles les professionnels du secteur sont confrontés dans leur quotidien. Politique parce que, et il n'y a pas lieu de s'en offusquer ou de s'en méfier, nos sujets sont par nature politiques, au sens où ils concernent la manière dont la vie de nos concitoyennes et de nos concitoyens est - et va être - organisée dans l'avenir. Qui plus est, nous intervenons dans un contexte électoral qui impose ses propres codes, et notamment celui d'avoir une expression publique structurée, appréhendable par d'autres publics que des publics experts.

Il reste que notre propos et nos propositions sont d'abord l'expression de la défense et de la promotion d'une cause, celle du logement pour tous. Ils ne sont donc pas partisans, même s'ils portent une certaine vision de la société.

Ce projet, nous l'avons élaboré dans un contexte particulier, exceptionnel, qui est un temps démocratique et électoral. Mais il s'agit aussi d'un projet qui va aider l'Union à structurer son action professionnelle pour les années à venir. Il y a, parmi les 95 propositions formalisées, des chantiers de travail qui ont des implications techniques, organisationnelles, juridiques, qui seront renforcés par une documentation statistique, qui touchent les ressources humaines, la communication et, bien entendu, qui interrogent de nombreux aspects financiers. C'est donc un projet dans lequel le Mouvement Hlm affiche sa volonté d'être utile à notre société.

Dans le détail, quelles sont les propositions que vous souhaiteriez mettre en avant ?

Elles empruntent naturellement, et c'est toute la force de notre projet, à différents registres. Je ne voudrais pas introduire l'idée d'une hiérarchie qui n'a pas lieu d'être. Il y a néanmoins quelques propositions ou thèmes de propositions que je tiens à souligner.

En premier lieu, plusieurs propositions ont trait à la relance de la production, qu'il s'agisse de logements locatifs ou en accession sociale à la propriété. Nous avons aujourd'hui plus de deux millions de familles qui sont en demande d'un logement social, et notre première mission, c'est de répondre à cette demande sociale qui témoigne de l'état de fragilité et de précarisation de la société française contemporaine.

Cela implique l'abandon de la RLS, le rétablissement d'un taux de TV réduit à 5,5 % sur l'ensemble de la production Hlm,

« Notre modèle français ne doit pas être livré à un modèle court-termiste de financiarisation. »



© M. Farhat

et bien entendu, la pérennisation de notre système de financement, fondé à la fois sur l'épargne populaire et sur la participation des employeurs à l'effort de construction. Comme nous l'avons démontré lors du congrès de Paris, le "modèle français du logement social", pour être fort et durable, ne doit pas être livré à un modèle court-termiste de financiarisation. La crise que connaît aujourd'hui le secteur de l'énergie doit nous instruire de ces risques.

J'ai été par ailleurs frappée, ces derniers mois, de voir la question de l'accès au foncier redevenir un sujet politique et stratégique. Et, sans un État déterminé à favoriser le logement social sur certains territoires, nous aurons d'innombrables difficultés à construire et donc à loger des familles aux revenus modestes.

Enfin la loi SRU, parce qu'elle est à la fois un moteur de production et un gage d'équilibre des territoires, doit être renforcée. Plus largement, cette question de l'acceptation du logement social pose celle du portage politique du sujet au plus haut niveau de l'État. Nous avons besoin non seulement d'un État fort sur le sujet, mais aussi d'un État volontaire, stratégique, cohérent et engagé en faveur du logement pour tous.

D'autres sujets sont mis en avant, notamment en lien avec le dérèglement climatique...

Nous devons rénover largement plus d'un million de logements d'ici 2034 pour satisfaire l'objectif fixé par la loi Climat

et Résilience. L'équation est donc simple, mais c'est en fait un sujet technique, financier et logistique pour lequel nous sommes encore en attente de réponses précises. Nous avons besoin de connaître très rapidement les possibilités techniques qui s'offrent à nous pour rénover massivement et durablement les logements concernés, tout en trouvant une alternative au

100 % gaz, qui est l'énergie la plus répandue dans notre parc. C'est un défi colossal, mais qui offre des opportunités formidables pour l'ensemble de la chaîne économique.

Mais nous faisons également de nouvelles propositions : par exemple, celle de la "seconde" vie en termes d'usage, de confort, d'énergie, d'isolation thermique et phonique de ces milliers d'immeubles des années 60 à 80 qui composent, aujourd'hui, une partie significative de notre parc. Beaucoup ne sont pas concernés par des opérations de renouvellement urbain mais ils ont besoin de cette

mise à niveau pour conserver leur attractivité.

Et concernant les attributions et les locataires ?

Nous assumons aujourd'hui de jouer, en lien avec le secteur associatif, un rôle prépondérant dans la mise en œuvre de la politique du Logement d'abord. Si ce programme progresse aujourd'hui, c'est d'abord dû à l'engagement des organismes Hlm et des associations. Et il faut aujourd'hui continuer à produire ce logement très accessible et accompagné, sans tomber bien sûr vers la spécialisation du parc que d'aucuns nous promettent.

« Le logement, par ses connexions avec le pouvoir d'achat, la transition environnementale, le pacte républicain a toute sa place dans le débat public. »

On voudrait nous faire croire que remplacer des fonds propres par de la dette est un signe de dynamisme financier et économique.

À l'autre bout de la chaîne, nous avons, à l'inverse, un problème d'attractivité des PLS qui a été identifié dans plusieurs territoires. Nous devons sans doute adapter ce produit à la réalité d'usage et de consommation des publics visés. Il faut simplifier les règles d'attributions, assouplir les règles administratives qui finalement aboutissent à détourner certains locataires potentiels de cette offre.

Enfin, je terminerai ce rapide tour d'horizon par la question des quartiers, singulièrement absente du discours électoral, à l'exception des propos discriminants tenus par certains.

L'État ne peut pas continuer à laisser les bailleurs en situation d'être les derniers services publics présents. Jean-Louis Borloo avait fourni une analyse et présenté des solutions qui ont été balayées d'un revers de main⁽¹⁾ mais la réalité, c'est que les problèmes identifiés n'ont pas trouvé de réponses ces dernières années. Oui, nous assumons qu'il faut plus de sécurité, y compris pour nos agents, nous assumons de dire que le secteur associatif doit être soutenu, que les emplois aidés sont nécessaires à la vie

sociale et économique des quartiers, que l'État doit imposer un retour des infrastructures de transport, de santé, d'éducation dans les quartiers qui sont victimes d'une ségrégation de fait. J'entends beaucoup parler d'égalité "réelle", j'aimerais surtout qu'elle devienne réalité dans tous les quartiers.

Vous avez assisté à la journée d'audition des candidates et des candidats organisée par la Fondation Abbé Pierre le 2 février dernier. Qu'en avez-vous retenu ?

On a beaucoup regretté, dans ce début de campagne, la place occupée par les questions d'identité et de sécurité et, au fond, cette manifestation organisée par la Fondation Abbé Pierre aura contribué à faire comprendre à celles et ceux qui font vivre le débat public, journalistes compris, que d'autres sujets méritent leur place dans le débat d'idées. Mais il y a encore du chemin. Pour illustrer très concrètement mon propos, je dirai qu'il est très bien que le service Communication de l'USH soit régulièrement sollicité par les médias, mais j'aimerais qu'il ne le soit pas pour répondre sur la part des étrangers qui vivent dans le logement social, mais pour nous permettre d'évoquer les problématiques associées au logement. Pourquoi un logement si cher ? Comment concilier l'impératif de construction et la préservation de l'environnement et de la biodiversité ? Comment rapprocher le lieu de travail du domicile ? Comment, collectivement, adapter notre stratégie en matière d'énergie dans le contexte que nous connaissons ? Les sujets ne manquent pas.

Je suis absolument déterminée à faire émerger ce sujet du logement dans la campagne, et je note d'ailleurs que les choses évoluent dans le bon sens, nous allons vers un réequi-

librage des sujets. Et le logement, par ses connexions avec le pouvoir d'achat, la transition environnementale, le pacte républicain a naturellement toute sa place dans un débat public de qualité.

Le président de la République s'est lui-même exprimé sur le sujet lors de la journée organisée par la FAP. Qu'en avez-vous pensé ?

Ce temps de la campagne est aussi celui où l'on voit s'esquisser les idées structurantes, à défaut des programmes. Le chef de l'État a assumé ses choix en matière de politique du logement, et chacun aura compris que nous ne partageons pas le bilan. Je n'arrive pas très bien à comprendre comment on peut affirmer que le secteur du logement social a été renforcé dans ses capacités d'investissement alors même que l'État a économisé 15 milliards d'euros depuis 2017 sur la politique du logement social. Plus exactement, je perçois que l'on voudrait nous faire croire que remplacer des fonds propres par de la dette est un signe de dynamisme financier et économique. J'aurais plutôt tendance à assimiler cela à une fuite en avant, qui renvoie à l'avenir la gestion des décisions d'aujourd'hui.

Mais il a aussi présenté les grandes lignes de sa future politique : s'il a souligné la nécessité de construire, il a aussi défendu la poursuite de ce qu'il appelle la consolidation du secteur, et la mise en place d'un revenu universel d'activité intégrant, sous une forme aménagée mais qui reste à définir, les APL au même titre que des prestations sociales de nature radicalement différente, et le développement du logement intermédiaire. Ce qu'il a dit par ailleurs sur Action Logement ne doit pas manquer de nous alerter. Je le redis avec fermeté, le 1% patronal géré paritairement est un élément de notre modèle, au même titre que le Livret A et notre relation privilégiée à la Caisse des Dépôts.

L'USH avec la FFB, la FAP et des associations d'élus, auditionneront le 9 mars, les candidates et les candidats à l'élection présidentielle, sauf les candidats d'extrême-droite. Pourquoi ?

Nous n'avons, avec nos partenaires, aucune intention d'offrir un espace de visibilité à des idées qui vont à l'encontre de nos principes et de nos métiers. La ségrégation, la stigmatisation, l'exclusion, la violence ne sont pas dans les valeurs du Mouvement Hlm.

Nous avons fait le choix, avec nos partenaires regroupés dans ce que nous avons appelé "l'alliance pour le logement, grande cause nationale du quinquennat", d'inviter un "arc politique" de candidats compatibles avec nos valeurs mais qui portent des conceptions différentes du logement social. Le sujet du logement ne sera pas l'angle mort de cette campagne électorale. ●

Propos recueillis par la rédaction.

(1) "Vivre ensemble - Vivre en grand la République", rapport de Jean-Louis Borloo remis le 26 avril 2018 à Edouard Philippe.

PREMIER GRAND ORAL

Un avant-goût du 9 mars

La Fondation Abbé Pierre a reçu le 2 février six candidats à la présidence de la République. Emmanuel Macron a défendu son quinquennat et sa vision pour les prochaines années dans une vidéo. Et si le logement était ce jour-là devenu enfin un sujet de campagne ?

© P. Faure



Le 2 février, au Palais des congrès.

pris dans les territoires les plus ruraux », a-t-il insisté, estimant par ailleurs qu'« on gagnerait à décentraliser les aides à la pierre ».

D'autres candidats se sont exprimés en faveur d'un taux de Hlm d'au moins 30 % en zones tendues (Fabien Roussel, Jean-Luc Mélenchon, Yannick Jadot). Et tous les candidats de gauche veu-

lent augmenter les sanctions envers les maires ne respectant pas la loi SRU.

Côté rénovation, Fabien Roussel et Jean-Luc Mélenchon sont à 700 000 sur la durée du quinquennat, Yannick Jadot à 800 000. La candidate fraîchement soutenue par la Primaire populaire, Christiane Taubira, n'a pas donné d'objectifs chiffrés, car « je me bats pour des moyens, des dispositifs, des ressources », a-t-elle expliqué.

Tous ont promis la suppression de la RLS, sauf Aurélien Pradier dont la réponse est plus ambiguë : « Il faudrait, dit-il, rétablir les APL ou les capacités aux bailleur sociaux ».

Des spécificités

Parmi les spécificités, Fabien Roussel est pour l'interdiction de la vente de logements sociaux et l'abaissement des plafonds de ressources. Anne Hidalgo, qui s'est positionnée « du côté des maires bâtisseurs », propose un « bouclier logement » dans les zones tendues, sous forme d'allocation complémentaire à l'APL, sous condition de ressources, qui permettrait qu'aucun ménage ne consacre plus d'un tiers de son revenu à se loger. Elle propose également la création de grandes foncières publiques pour lutter contre la spéculation et favoriser l'accession à la propriété. Revendiquant « un

programme inspiré à 95 % » par la FAP, Jean-Luc Mélenchon propose d'interdire les expulsions locatives sans relogement et brandit volontiers la menace de réquisitions pour augmenter l'offre. Il propose un plan zéro sans-abri et la mise en place d'une « sécurité sociale du logement », alimentée par des cotisations obligatoires et qui donnerait la certitude à tous d'être toujours logés.

Yannick Jadot a précisé les sanctions SRU : la multiplication par cinq des pénalités auprès de l'État qui « se substituerait réellement au maire défaillant ». Il relève que « même à Versailles, avec sa population et son patrimoine historique, le maire (de droite) applique la loi SRU ». Valérie Pécresse, par la voix d'Aurélien Pradier, propose de réquisitionner les bâtiments de l'État situés dans les territoires ruraux.

Quant au président de la République, il a, dans un échange avec Christophe Robert filmé deux jours plus tôt, déclaré assumer les réformes de son quinquennat qui, selon lui, ont « consolidé le secteur » et « renforcé la capacité d'investissement des bailleurs sociaux » (voir aussi p.8). Si bien que désormais « il n'y a plus de bonnes raisons de ne pas produire du logement social ». ● V.L.

(1) Le 3 janvier, sur RTL, Valérie Pécresse déclarait vouloir « détruire les quartiers ghettos dans les 10 ans qui viennent ».

Plainte contre Z

L'USH porte plainte auprès du procureur de la République contre les « procureurs de la République contre les « procureurs indignes, stigmatisants et mensongers » tenus par Eric Zemmour le 7 février sur France Inter. Ce candidat à la présidence de la République a érécté, parmi d'autres affirmations : « les Hlm sont des terres d'islamisation du pays » assimilés à « des antres à kebabs et à femmes voilées, sans compter les trafics de drogue ». Une « insulte » aux 11 millions de locataires Hlm, 80 000 salariés et administrateurs du secteur, réplique l'USH. ●

Le 9 mars, au Palais Brongniart (Paris), l'USH, la Fondation Abbé Pierre (FAP), la FFB et des représentants des collectivités locales, réunis dans *L'alliance pour le logement abordable, grande cause nationale du quinquennat*, recevront les candidats républicains à l'élection présidentielle. Ils étaient déjà six, ce 2 février, à répondre, en une petite demi-heure, aux questions de Christophe Robert, délégué général de la FAP, ou de Manuel Domergue, directeur des études (voir aussi p.20-21). Un temps suffisamment long pour commencer à mesurer leur volonté et leur crédibilité à mener une politique en faveur du logement Hlm.

Tous visent une augmentation de la construction de logements sociaux : 250 000 par an pour Fabien Roussel (PCF), 200 000 pour Jean-Luc Mélenchon (L'Avenir en commun), 150 000 pour Anne Hidalgo (Parti socialiste) et Yannick Jadot (EELV), 125 000 pour Valérie Pécresse (LR), représentée par Aurélien Pradier pour qui « le pire serait de mettre tous les problèmes au même endroit ». D'où la proposition LR de limiter à 30 % la part de logement social dans une même commune, et non pas « dans un même quartier »⁽¹⁾, a rectifié Aurélien Pradier. La construction Hlm devra, selon lui, « se répartir sur l'ensemble du territoire, y com-

POUVOIR D'ACHAT

Flambée du prix du gaz : l'USH réagit

Les récentes augmentations des tarifs du gaz sont une très grande préoccupation des organismes de logement social qui voudraient éviter de les répercuter sur les locataires. L'USH monte au créneau sur deux fronts, politique et opérationnel.

Emmanuelle Cosse a adressé le 20 janvier une lettre à la ministre de la Transition écologique, Barbara Pompili, pour demander des mesures rapides en faveur de la maîtrise du coût global de l'énergie et du soutien aux locataires modestes. La présidente de l'USH a rappelé le contexte : les augmentations des tarifs du gaz, amorcées en juillet 2021, touchent de plein fouet une partie du parc Hlm qui, conformément aux politiques publiques antérieures à la RE

2020, avaient très majoritairement fait appel au gaz pour alimenter les productions de chauffage et d'eau sanitaire. Emmanuelle Cosse a aussi rappelé dans sa lettre que le forfait charges de l'APL est mal réévalué depuis plusieurs années. L'USH souhaite sa revalorisation afin que les locataires bénéficiaires du chèque énergie puissent l'utiliser pour régler leurs charges.

Enfin, la présidente de l'USH a rapporté à la ministre que des fournisseurs de gaz avaient demandé à des organismes Hlm le changement unilatéral des conditions contractuelles afin d'imposer des hausses de prix, y compris pour les contrats signés à prix fixes ou capés. En cas de refus des organismes, les fournisseurs ont menacé de saisir le juge pour obtenir, soit la révision, soit la résiliation des contrats.

La DMOP sur le coup

Parallèlement à cet appel auprès de la ministre, l'USH s'est rapprochée des gestionnaires de réseaux de distribution afin d'identifier les processus qui permettent de sécuriser l'approvisionnement et d'informer au plus tôt les organismes en cas de demande de détachement réalisée par un fournisseur de gaz.

Par ailleurs, la direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales (DMOP) de l'USH a lancé une consultation en vue d'apporter des outils aux organismes pour qu'ils puissent définir des stratégies et modes d'achat permettant d'anticiper et de maîtriser, au mieux, la variabilité du prix du gaz.

Dans un premier temps, la DMOP cherche à objectiver l'impact pour le patrimoine Hlm, en évaluant les ratios suivants :

- la répartition immeubles collectifs / maisons individuelles dans le patrimoine des organismes ;
- pour les immeubles collectifs, la part des immeubles avec chauffage collectif ;
- pour les immeubles à chauffage collectif, les parts des vecteurs gaz et réseau de chaleur urbain.

Les organismes souhaitant contribuer à la démarche sont invités à transmettre ces éléments.

Jusqu'à 250 € d'augmentation par mois

L'OPAL, qui compte 3 700 logements concernés par la hausse du prix du gaz, sur un parc de 13 000, a réalisé une simulation : répercuter la hausse des prix – déjà enregistrée depuis le début de la saison de chauffe 2021-2022 – sur les charges des locataires concernés, équivaldrait à leur facturer entre 37 et 250 euros de plus en provision de charges chaque mois, dès le mois de février et jusqu'à la fin de la saison de chauffe. Une décision à laquelle l'OPH de l'Aisne ne peut se résoudre, alors qu'il poursuivra en 2022 les travaux d'amélioration de la performance énergétique de son parc ancien et a choisi d'ores et déjà un raccordement à un réseau de chaleur vertueux pour les nouveaux programmes. Mais tout cela prendra du temps.

À court terme, reste le levier de la consommation : baisser d'un degré la température de consigne génèrerait une économie d'environ 7 % sur la facture énergétique, « mais cela ne sera pas sans impact sur le confort des occupants », s'inquiète l'OPAL, qui envisage également de « retarder l'allumage du chauffage ou couper plus tôt, mais tout dépendra des conditions climatiques extérieures, que nous ne pouvons maîtriser. »

À Strasbourg, où les habitants des secteurs de Haute-pierre et Koenigshoff sont particulièrement concernés du fait d'un réseau de chauffage urbain encore fortement dépendant du gaz, Ophéa et Habitation moderne proposent, en lien avec le délégataire de service public Chaleur Haute-pierre, un dispositif de lissage de la facture. De plus, les locataires les plus fragiles sont informés qu'ils peuvent faire appel au Fonds de solidarité logement (FSL). Des ateliers de sensibilisation aux économies d'énergie sont par ailleurs proposés en février, en hall d'immeuble. ● V.L.

 **Contact :** Alban Charrier, adjoint au directeur de la DMOP, USH -
Mél. : alban.charrier@union-habitat.org



© Colombes Habitat Public

Nomination

URHLM Nouvelle-Aquitaine



Nicolas Blaison est, depuis le 21 janvier, directeur régional de l'Union régionale Hlm de Nouvelle-Aquitaine. Diplômé de l'Essec Business School, Nicolas Blaison a été chef de projet

renouvellement urbain au sein de l'OPH de la Communauté d'agglomération de La Rochelle avant de conduire les projets stratégiques auprès du directeur général. Puis direction la Métropole Nice Côte d'Azur en 2015, où il a d'abord piloté les programmes de renouvellement urbain avant d'être nommé directeur de l'Habitat et du Renouvellement urbain. ●

Produits

La Sélection Hlm en phase d'hybridation

En 1982, sortait la première édition de la Sélection Hlm de produits industriels à destination des maîtres d'ouvrage. 40 ans après, HTC, filiale de l'USH, publie le catalogue 2021-2022 avec plus de 2 000 références et sous format hybride : une version papier classique et une version digitale sur le site dédié selection-hlm.fr.

« Notre nouveau site, éditorial et interactif, propose une consultation simplifiée pour le bailleur, une plus grande interactivité

entre bailleurs et industriels, une mise à jour plus fréquente des contenus et une

plus grande possibilité de formats », souligne HTC.

Le site propose également les comptes rendus des dernières rencontres de la Sélection Hlm ainsi qu'une présentation et les modalités d'adhésion au club des utilisateurs de produits industriels (CUPI), associa-

tion fondatrice de la Sélection et acteur majeur de son animation. La prochaine édition sera entièrement en ligne. ● V.L.

SÉLECTION HLM

Vie des Fédérations

Mieux prévenir et traiter les impayés de charges de copropriété

Le cercle des 16 experts de l'Association QualiSR, parmi lesquels on compte un représentant du réseau Procvivis et de l'USH⁽¹⁾, a présenté à la presse, le 26 janvier, 20 propositions visant à mieux anticiper le risque de fragilisation des copropriétés alors que nombre d'entre elles devront bientôt relever un double défi : réaliser les travaux d'entretien reportés depuis le début de la pandémie (« et souvent depuis plus longtemps », soulignent unanimement les partenaires) ; et « se soumettre à la quasi-injonction de rénovation énergétique » émise par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (voir aussi l'encadré p. 13). Parmi les 20 propositions : informer le candidat à l'accession à la propriété sur les charges courantes et exceptionnelles ; normaliser et simplifier les appels de fonds ; inviter à mensualiser les charges de copropriétés ; généraliser les protocoles de recouvrement des charges impayées ; dans les copropriétés fragiles et en difficulté, pouvoir lancer des appels de fonds pour insuffisance de trésorerie ; accélérer et rendre plus efficace la phase contentieuse...



Ce travail collectif s'est notamment appuyé sur les « 30 propositions de Procvivis Lab' pour stopper la dégradation des copropriétés », qui avaient en son temps inspiré l'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019. ● V.L.

(1) mais aussi de l'UNIS, de la FNAIM, de la Fédération Soliha, de l'Association des responsables de copropriété (ARC)...

Agenda

Séminaire inter-Sacicap Action cœur de ville

• 18 mars, à Albi

Le réseau Procvivis organise, en partenariat avec la Sacicap Midi Habitat, un séminaire d'une journée sur le programme Action cœur de ville. Après une présentation générale du programme national par des représentants du PUCA, de l'Anah et d'Action Logement Occitanie, Midi Habitat et ses deux filiales, SA Languedocienne et La Coopérative d'Habitations, décortiqueront des opérations innovantes menées en cœur de ville, que les participants iront visiter l'après-midi en compagnie des experts qui en ont imaginé le montage.

Contact : claire.dagnogo@procvivis.fr

La RE 2020 : enjeux et impacts pour viser la neutralité carbone

• 24 mars, à Paris

Le club Bat'Im propose une journée inscrite dans le cycle de manifestations sur la performance énergétique et environnementale. Elle a pour objectif de décrypter la nouvelle réglementation environnementale et ses impacts sur le quotidien des bailleurs, tout en apportant une vision stratégique et globale de l'objectif de neutralité carbone. La rencontre sera ponctuée d'interventions d'experts et de retours d'expériences de bailleurs.

Inscriptions en ligne :

secretariat@batim-club.com ●

WEBINAIRE

SYNDIC SOLIDAIRE : PANORAMA ET PERSPECTIVES DES PRATIQUES

Le métier de syndic s'impose dans le logement social, encouragé par le développement de la vente Hlm et de la construction d'opérations d'accession sociale. Pratiques spécifiques du métier, certification, obligations de la rénovation énergétique : ces questions ont fait l'objet, le 20 janvier, d'une journée professionnelle organisée par l'USH.

Entre 2010 et 2020 l'activité de syndic a doublé dans le logement social. Aujourd'hui, un quart des organismes l'intègre dans leur stratégie, selon une étude menée par le cabinet conseil Wavestone pour l'USH⁽¹⁾. 150 000 lots sont gérés par les organismes Hlm, avec des caractéristiques propres au secteur : des volumes modestes (environ 1200 lots en moyenne par organisme), un rayon d'action de proximité (75 km en moyenne), des honoraires maîtrisés (125 € HT/lot/an).

Pour les organismes Hlm, le métier de syndic s'organise autour de quatre enjeux : enjeu partenarial (accompagnement des collectivités, élargissement des domaines d'expertise) ; enjeu économique (diversification de l'activité et des sources de revenus) ; enjeu de gestion (capacité à gérer le nombre croissant de copropriétés, prévention des risques) ; enjeu de continuité de service (offre de service adapté aux copropriétaires issus du parc social).

Pour exercer en tant que syndic, les organismes sont soumis au droit applicable aux professionnels de l'immobilier (Loi Hoguet du 2 janvier 1970) avec des exemptions en faveur des organismes Hlm syndics (dispense de carte professionnelle pour les syndics de droit et absence de justification de l'aptitude professionnelle). Certaines activités des organismes Hlm-syndics sont considérées comme relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) : celles s'appliquant à des copropriétés en difficulté et celles issues de la cession de logements locatifs sociaux. « L'activité de syndic exige des questionnements avant de s'engager. Il faut bien qualifier son marché, construire son activité par rapport aux enjeux, évaluer

la concurrence, réussir la transformation digitale et la transition énergétique », conseille Yann Le Goazou du cabinet Wavestone.

Des certifications souvent méconnues

Certains organismes ont fait du métier de syndic solidaire un métier à part entière, intégré à une stratégie globale d'entreprise. « Le syndic solidaire renvoie à une pratique bien réelle qui consiste à accompagner le locataire vers le statut de copropriétaire. 85 % des organismes se considèrent comme syndic social ou solidaire », souligne le consultant. Cette pratique, propre au logement social, peut être valorisée par la certification qui « est encore trop méconnue », regrette Chrystel Gueffier-Pertin, conseillère Accession sociale, vente hlm, copropriété à l'USH, et organisatrice du webinaire. Et pourtant, deux certifications existent : NF Habitat Exploitation Copropriété (Cerqual) et QualiSR.

Depuis 2016, 24 syndics sont certifiés NF Habitat dont 2 syndics solidaires. « Ce référentiel qui comprend 75 exigences permet de démontrer sa compétence métier, présente Hervé Gyselinck de Cerqual. Être un syndic NF HABITAT signifie être audité chaque année et dispenser une qualité de suivi technique de chaque copropriété certifiée. » Le référentiel "Syndic socialement engagé" est une extension du socle initial avec 9 exigences complémentaires sur l'accompagnement des copropriétaires dans leur nouveau statut, dans la maîtrise des charges et dans les relations avec les collectivités.

« En 2019, la certification a été l'occasion de confronter nos pratiques avec un label reconnu, témoigne Nathalie Amara, res-

pensible Interface Syndics de 1001 Vies Habitat, de donner de la visibilité à cette activité en formalisant des pratiques communes, d'évaluer notre performance et d'affirmer la copropriété comme un axe stratégique. C'est un accélérateur à la structuration d'une activité. »

La certification QualiSR, créée en 2015, s'adresse aux syndics de prévention et de redressement qui aident les copropriétés en difficulté ou celles qui risquent de basculer, ou encore celles qui sont déjà dans des dispositifs publics qui nécessitent la mise en place d'une administration provisoire. « La certification de services QualiSR bénéficie d'une forte crédibilité, assure Olivier Safar, président de QualiSR. Les syndics QualiSR peuvent être désignés comme administrateurs provisoires ou syndics judiciairement nommés en assistance. » Selon José de Juan Matéo, vice-président de Quali SR, « on ne devient pas syndic QualiSR facilement. Être syndic certifié nécessite un travail d'organisation exigeant qu'il faut accompagner ». La certification QualiSR indique que le syndic a la capacité de s'investir dans les situations difficiles. La certification doit sécuriser l'ensemble des intervenants pour l'accompagnement et le redressement des copropriétés.

Le Foyer de l'Isère, coopérative de 90 copropriétés et 2500 lots, a obtenu sa certification QualiSR en février 2021, « sans réserve », précise Cécile Eyrolles, sa directrice générale. « Nous avons une pratique de syndic solidaire de longue date qui nous démarque des autres syndics. La certification a été une évidence pour passer de la contrainte à l'argument commercial. Pour l'externe, c'est une reconnaissance de notre savoir-faire. En interne, c'est un outil de management qui fédère autour de valeurs communes. »

Rénovation : former et assister les copropriétaires

Sur le champ de la rénovation énergétique des copropriétés, « beaucoup de professionnels font remonter des signes inquié-



➔ Résidence en copropriété à Reims gérée par Immocoop.

tants de retard de travaux en raison de la crise sanitaire, et des retards beaucoup plus importants risquent de se révéler lorsque commenceront à être réalisés les

plans pluriannuels de travaux», alerte Alain Papadopoulos, consultant et formateur "Copropriété".

Les freins aux travaux sont connus : investissement dans des études complexes, capacité contributive des propriétaires, formation des gestionnaires, réceptivité et motivation du conseil syndical... Les changements constants de la réglementation (voir encadré) n'arrangent rien.

Laurent Gondel, président du directoire d'Immocoop, confirme que, en raison de la crise sanitaire, tous les travaux ont été reportés en 2021, avec un doublement du volume des travaux non énergétiques. « La rénovation énergétique semble moins prioritaire aujourd'hui pour les copropriétaires, mais aussi pour le syndic », constate-t-il, estimant que les gestionnaires ne sont pas suffisamment formés sur le sujet. Lancé par Cerqual en 2019, le programme de formation gratuit Copros vertes a accueilli 4 000 copropriétaires et 2 000 syndics. « Le bilan est en demi-teinte, reconnaît Sandrine Louit, de Cerqual, soulignant que la rénovation énergétique apparaît pour les copropriétaires comme « un sujet anxieux dont ils ne comprennent pas forcément les bénéfices alors qu'il demande beaucoup de moyens. »

Pour mener les opérations, les gestionnaires et les copropriétaires peuvent s'appuyer sur l'expertise des AMO (assistant à la maîtrise d'ouvrage) et des maîtres

d'œuvre. Selon Tanguy Dupont du cabinet Helliou, « l'AMO est l'avocat de la maîtrise d'ouvrage : il fait en sorte que le syndic et le conseil syndical soient défendus, que le projet soit bien suivi » et aussi financé. C'est un atout pour, par exemple, obtenir les aides associées au dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, qui représentent 25 % du montant des travaux.

De son côté, Emira Zaag, architecte de l'agence Zaconsulting, a rappelé que la rénovation globale « nécessite des compétences multiples : architecturales et techniques, thermiques, juridiques, réglementaires, financières, de management, de pilotage, de coordination... C'est pour ça qu'il est important de faire appel à une équipe de maîtrise d'œuvre et pas uniquement un architecte dans le cadre d'une copropriété ». ● I.C.

(1) « Le métier de syndic solidaire au sein du Mouvement Hlm : quelles perspectives ? », Cahier Repères 89, septembre 2021.

✉ **Contact** : Chrystel Gueffier-Pertin, conseillère Accession sociale, vente hlm, copropriété à l'USH - Mél. : chrystel.gueffier-pertin@union-habitat.org

Point juridique

Rénovation des copropriétés : les obligations de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Diagnostic de performance énergétique et audit énergétique.

Obligation de réaliser un DPE tous les 10 ans pour tout bâtiment d'habitation collective dont le PC a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, avec entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots. L'audit énergétique est supprimé en copropriété.

Plan pluriannuel de travaux. Le PPT est une obligation pour les immeubles en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation, de plus de 15 ans et doit être actualisé tous les 10 ans. Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les modalités d'élaboration du projet de PPT. Il doit présenter le projet à la première assemblée générale suivant l'élaboration ou la révision du PPT.

Dans le cadre de la police de sécurité et de salubrité des immeubles, l'autorité administrative compétente peut demander à tout moment au syndic de lui transmettre le PPT adopté afin de vérifier que les travaux

programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. Le calendrier de réalisation du PPT est défini en fonction de la taille de la copropriété.

Fonds de travaux. La constitution d'un fonds de travaux, y compris dans les petites copropriétés, est obligatoire. Les dépenses financées font l'objet d'une liste resserrée qui correspond aux objectifs de la rénovation énergétique.

Rénovation énergétique des copropriétés dans lesquelles les organismes Hlm sont titulaires de lots. Les organismes Hlm peuvent réaliser pour le compte d'un syndicat des copropriétaires dont ils sont membres, toute opération ou tous travaux de rénovation énergétique. ●

✉ **Contact** : Gaëlle Lecouëdic, conseillère juridique à l'USH - Direction juridique et fiscale ; Mél. : ush-djef@union-habitat.org

Nominations

Promologis/SAC Occitanie Habitat

© M. Binisti



Suite au départ de Frédéric Carré à la présidence d'Action Logement Immobilier (AH 1158), **Philippe Wallaert** a été élu le 25 janvier président de Promologis et le 8 février président de la SAC Occitanie Habitat. Ce regroupement réunit Promologis, Béziers Méditerranée Habitat, Sète Thau Habitat et Maisons Claires, soit un patrimoine total de 40 000 logements, dont 28 400 propriétés de Promologis. Ancien avocat d'affaires au barreau de Toulouse, Philippe Wallaert est, depuis 2020, président-fondateur de Engaged, une entreprise de conseil en management de transition.

Promo Pyrène

© Promologis



Emmanuelle Lassalle-Michel a été élue le 26 janvier présidente de la Coop'Hlm Promo Pyrène, filiale de Promologis spécialisée dans la gestion de copropriétés. Un fauteuil jusque-là occupé par Frédéric Carré, désormais président d'ALI (AH 1158).

Emmanuelle Lassalle-Michel dirige à Toulouse l'agence CIGEC, cabinet spécialisé dans la gestion (baux d'habitation et commerciaux) et la transaction résidentielle ainsi que le cabinet IRIS, dédié à l'activité de syndic de copropriété. Elle est également membre du comité directeur du MEDEF 31 et siège à ce titre au CRAL (comité régional Action Logement) Occitanie. ●

Vie des organismes

RAPPROCHEMENT NORMAND

3F et ses deux filiales normandes, **Sodineuf et Immobilière Basse Seine**, appartenant au groupe Action Logement, la Ville de Neufchâtel-en-Bray, la Ville de Dieppe et l'Agglomération Dieppe Maritime, ont signé le 31 janvier, un protocole d'accord relatif au rapprochement de Sodineuf, également filiale de Caisse d'épargne de Normandie, et Immobilière Basse Seine pour créer une ESH de dimension régionale. Employant 330 salariés, la future société, dont le siège social se situera à Rouen, gèrera un patrimoine de 24 000 logements locatifs sociaux, dont 10 000 venant de Sodineuf et 14 000 d'Immobilière Basse-Seine. Elle serait créée au plus tard le 1^{er} octobre 2022, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier de cette même année. En amont, et en accord avec les actionnaires historiques des deux sociétés, 3F est devenue actionnaire majoritaire de Sodineuf depuis décembre 2021.

Le protocole précise la représentation des trois collectivités signataires dans la gouvernance. Un conseil territorial dédié au territoire d'intervention historique de Sodineuf, adossé à une direction territo-

riale, sera mis en place comme outil privilégié de l'association des élus locaux à la stratégie de la nouvelle société et au suivi de la gestion de proximité.

Le conseil d'administration de la future ESH sera constitué des 17 membres représentant Action Logement Immobilier, 3F, les collectivités locales du territoire historique de Sodineuf ainsi que 3 représentants des locataires. ● **V.L.**



© 3F

De gauche à droite : Cédric Lefebvre, DG d'Immobilière Basse Seine et DG de Sodineuf; Valérie Fournier, DG d'Immobilière 3F; Alain Piquet, président du comité régional Action Logement Normandie.

Anniversaire

70 ANS, DES RACINES ET DES PERSPECTIVES

© Office 64



Le drapeau des 70 ans flotte devant le siège social de l'Office, à Bayonne.

Un arbre symbolisant l'enracinement de l'Office 64 de l'Habitat (12 000 logements) dans son territoire, a été choisi comme emblème de la campagne de commu-

nication qui a ponctué l'année 2021, pour les 70 ans de l'Office.

Le logo créé pour l'événement, "70 ans, des racines et des perspectives", s'est exposé, pendant un mois, sur les arrières et abris de bus ainsi que sur des panneaux d'affichage dans l'ensemble du département.

De 1951 à 2021, l'Office a choisi de retracer son histoire « au service du territoire » à travers une exposition itinérante et un dépliant qui mettent en parallèle les tendances et les événements qui ont marqué chaque décennie, les faits marquants qui se sont déroulés au même moment dans le département et la façon dont l'Office 64 a accompagné les évolutions de la société et répondu aux besoins des

habitants. Une présentation structurée, joyeusement illustrée, engagée et plaisante à lire : de l'échelle mondiale à celle du département, tous les habitants peuvent y retrouver leur histoire. « Une société plus responsable et équitable est sans doute en train de naître et l'Office 64 de l'Habitat y prend largement sa part », est-il affirmé dans le chapitre "Les décennies à venir".

2021 s'est achevée avec deux événements tournés vers ces années à venir : 70 arbres fruitiers ont été plantés au total dans deux résidences à Lons le 22 novembre et à Anglet le 15 décembre. Ces événements ont réuni les locataires, les élus et les partenaires de l'Office, dans l'esprit de « partage, de cohésion et de convivialité » qu'il défend. ● **I.C.**

Foncier

PLAINE COMMUNE A SON OFS

L'OFs (Office foncier solidaire) opérant sur le territoire de Plaine Commune (93), créé par l'EPT Plaine Commune, **Plaine Commune Habitat** et la **CAPS** (Coopérative d'accès à la propriété) a tenu son assemblée générale constitutive provisoire le 5 janvier. Un GIP est en cours de constitution. Adrien Delacroix, élu de Plaine Commune en charge du foncier et de l'habitat, et président de l'OPH et de la Coop'Hlm, en assurera la présidence. Plaine Commune Habitat prendra en charge, en cas de difficultés des ménages, la garantie de rachat et la garantie de relogement.

La CAPS soutiendra l'accompagnement des ménages. Et Plaine Commune apportera les fonds propres nécessaires à l'emprunt pour l'achat du foncier de chaque opération et assurera les garanties d'emprunts pour les prêts contractés par l'OFs.

Après agréments accordés par les services de l'État, les premiers projets de l'OFs de Plaine Commune seraient lancés au deuxième trimestre 2022, avec pour ambition de produire 525 logements par an en BRS, dans un territoire touché par la hausse des valeurs foncières et immobilières du fait de grands projets tels que l'arrivée des gares



© Solideo

du Grand Paris Express et les Jeux olympiques et paralympiques 2024.

● V.L.

📍 Un territoire qui doit préparer l'héritage des J.O. 2024.

OCCITALYS FONCIER INAUGURE SES PREMIERS BRS

Le groupe des Chalets et l'OFs qu'il a impulsé, Occitalys Foncier, ont inauguré le 31 janvier, en présence d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, la première résidence en BRS d'Occitanie. La résidence l'Éclat, construite dans le quartier Saint-Michel à

terme à 60 ans de la Banque des Territoires, avec un différé de remboursement du capital de 5 ans d'un montant de 780 000 €. Le groupe des Chalets verse à l'OFs deux enveloppes : une redevance capitalisée de 4 % du montant du foncier et des frais d'acquisition, soit 31 900 € ; une participation aux fonds propres de l'OFs de 1 000 €/logement, soit 19 000 €.

Outre ces logements à l'accession, l'Éclat vient compléter une première tranche de 21 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI/PLS se situant dans le bâtiment A voisin, pour un prix de revient prévisionnel global de 2,3 M€ TTC (TVA à 5,5 %). Ce bâtiment accueille également, en rez-de-chaussée, une Maison des solidarités.

L'OFs Occitalys Foncier a été créé en 2019 sous l'impulsion du groupe des Chalets et de la Fédération des Coop'Hlm, avec un actionariat qui s'est élargi depuis avec l'accueil de personnes physiques, de collectivités publiques (Conseil départemental de la Haute-Garonne et Sicoval) et de nouveaux opérateurs Hlm (Le COL et CDC Habitat). Son offre commerciale est de plus de 150 logements, dont 60 logements sont réservés, et 7 opérations sont en cours. ● V.L.



© C. PICCI

📍 Résidence l'Éclat, à Toulouse.

Toulouse, propose précisément 19 logements en BRS (7 T2, 11 T3 et 1 T4) au prix de revient prévisionnel de 2,8 M€ TTC (TVA à 5,5 %), auxquels s'ajoutent 9 logements en PSLA (4 T3 et 5 T4) au prix de revient prévisionnel d'un peu moins de 2 M€ TTC (TVA à 5,5 %).

L'acquisition du foncier par l'OFs s'élève à 786 000 €, financés via un prêt GAÏA long

En bref

Acquisition. À Bordeaux, ICF Habitat Atlantique franchit le cap des 2 500 logements gérés avec l'acquisition de 2 nouvelles résidences cédées par un autre bailleur social, Aquitanis. Ces bâtiments construits en 1973 comptent plus de 297 logements sociaux ainsi que 310 places de parking. Avec cette acquisition, le parc de l'ESH s'élève désormais à plus de 12 500 logements sur tout le territoire ouest et sud-ouest.

RSE. Logéal Immobilière a obtenu, le 19 janvier, le label LIVIA®, label adossé à un référentiel développé par Delphis et plusieurs organismes de logement social, portant sur une approche globale alliant qualité de service et relation client, et une « équité de considération collaborateurs-clients ». L'ESH, qui est depuis 20 ans certifiée Qualibail® (certification de services portée par l'Afnor et Delphis), est la première à décrocher ce nouveau label. Une dizaine d'autres bailleurs seraient engagés dans la démarche.

Certifications. Engagée dans une démarche qualité depuis 2006, Altéal vient d'obtenir le renouvellement de ses certifications ISO 9001 version 2015 et Qualibail III, à la suite d'un audit de l'Afnor. L'ESH, membre du groupe Habitat en Région, a reçu la certification Qualibail en 2008 pour ses activités de gestion locative, avant de généraliser sa certification ISO 9001 à l'ensemble de ses activités en 2010. ●

DROIT AU LOGEMENT ABORDABLE

« La mise en œuvre du Dalo est avant tout un enjeu territorial »

La Cour des comptes a publié le 26 janvier un rapport sur la mise en œuvre du Droit au logement opposable pointant « l'effort toujours insuffisant des collectivités territoriales et des bailleurs pour participer à l'effort de relogement aux côtés de l'État ». Un constat trop sévère ? Décryptage avec Delphine Baudet-Collinet, responsable du pôle politiques clientèles et sociales, USH.



Quel regard portez-vous sur la critique de la Cour des comptes ?

Le droit au logement opposable a été instauré en mars 2007. Quinze ans après, la Cour des comptes dresse le constat d'un manque d'effectivité du Dalo et propose 13 recommandations. Elle entend réaffirmer la primauté du Dalo sur l'ensemble des autres priorités dans l'accès au logement, simplifier les procédures et recentrer le Dalo pour en garantir le caractère d'ultime recours. Elle pointe aussi les bailleurs sociaux et les réservataires n'atteignant pas les objectifs fixés, mais fait totalement l'impasse sur des éléments fondamentaux qui expliquent les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du Dalo, en particulier le déficit d'offre de logements sociaux dans les zones les plus tendues.

Les ménages reconnus Dalo ont un profil relativement proche de l'ensemble des demandeurs de logement social : situation face à l'emploi, âge, composition familiale... Ils se distinguent par deux éléments : d'abord, assez logiquement, par l'ancienneté de la demande, qui constitue un motif de recours au titre du Dalo, mais aussi par la sur-représentation de ces demandes en Île-de-France et dans une moindre proportion en PACA. La mise en œuvre du Dalo est avant tout un enjeu territorial, de secteurs soumis à une forte pression engendrant d'importantes difficultés d'accès au logement. Les secteurs les plus tendus, en Île-de-France, PACA, mais aussi en Outre-Mer, sont particulièrement concernés.

L'insuffisance de l'offre de logements sociaux dans les zones tendues explique-t-elle tout ?

Dans un système fluide d'accès au logement, le droit au logement serait effectif sans avoir recours à l'État. Il faut bien

« En Île-de-France, la part de ménages Dalo, parmi les attributions, est passée de 10,5 % en 2013 à 19 % en 2020. »

voir que, dans l'esprit du législateur, le dispositif Dalo est un ultime recours : lorsque les dispositifs de droit commun d'accès au logement n'ont pas permis au ménage un relogement. Mais aujourd'hui, les attributions de logements locatifs sociaux, à elles seules, ne peuvent permettre d'assurer une réponse satisfaisante face à l'ampleur et la diversité des besoins dans certains territoires, en particulier en Île-de-France. C'est pour quoi, la réponse repose avant tout sur la production d'une offre variée, diversifiée, notamment en offre locative sociale à faible quittance.

Au 31 décembre 2020, 2,2 millions de ménages demandeurs étaient en attente d'un logement social et un tiers de ces demandes provenaient de l'Île-de-France. Ce volume a crû de 20 % depuis 2013. Pour cette même période, l'ancienneté des demandes a augmenté de près de deux mois, et fin 2020, 10 % des demandes émanaient de demandeurs disposant d'une demande active depuis près de cinq ans. Trois ménages demandeurs sur quatre disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI.

En parallèle, depuis 2015, le rythme de production de logements a diminué avec, en conséquence, une baisse du nombre annuel d'emménagements dans le parc social. En Île-de-France, la baisse continue de la production, entamée en 2017, vient d'atteindre en 2020 son plus bas niveau depuis 14 ans ! Avec pour conséquence directe, une diminution du volume d'attributions et un renforcement des difficultés d'accès au parc.

Insertion

CHANTIER ÉDUCATIF

À la fin de l'année, six jeunes adultes ont participé à un chantier éducatif organisé par LogemLoiret dans le quartier de La Fontaine, à Orléans, en partenariat avec le Service éducatif de prévention de la Métropole. Chaque jeune a effectué 240 heures de travail à raison de six heures par jour, accompagné par un éducateur technique, pour repeindre les parkings souterrains de deux résidences.

Suite à ce chantier éducatif, qui donne aux jeunes des quartiers prioritaires une meilleure image auprès des habitants, un des participants a intégré une formation qualifiante, un autre s'est rapproché de la Mission locale pour définir son projet pro-



© LogemLoiret

fessionnel, les quatre autres étant toujours accompagnés par un éducateur. Un jeune tigiste a également soldé ses heures de travail d'intérêt général. ●

Les jeunes ont repeint les parkings souterrains de deux résidences.

En bref

Fracture numérique.

Depuis la mi-décembre, le site Internet d'Hérault Logement, logement.herault.fr, s'adapte aux personnes malvoyantes ou en situation d'exclusion numérique ou de méconnaissance de la langue française, grâce au dispositif Lisio. Une fois sur le site, il leur suffit de cliquer sur le petit hippocampe à gauche de l'écran, d'indiquer leur handicap et/ou difficultés numériques en choisissant dans la liste proposée (accessible, seniors, lecture vocale, etc.) et de valider leur choix pour que l'espace de lecture s'adapte à leur besoin. ●

LE CHALET, HAMEAU SOCIAL EN ILLE-ET-VILAINE

C'est un véritable hameau social qui a été inauguré à Vitré (35) à la fin de l'année. Dénommé le CHALET (pour Centre d'Hébergement, d'Accompagnement au Logement Et au Travail), il répond aux différents besoins d'hébergement des publics accompagnés par l'Association pour l'insertion sociale en Ile-et-Vilaine (AIS 35), qu'ils soient de courte durée (hébergement) ou plus pérennes (résidences sociales). Partenaire historique de la Ville et de l'AIS 35, Néotoa s'est vu confier la construction du site. L'OPH dépar-

temental s'est adjoint les compétences d'un conseiller en programmation et du cabinet d'architecture Archipole, qui a organisé des ateliers de concertation avec les futurs habitants pour mieux répondre à leurs besoins.

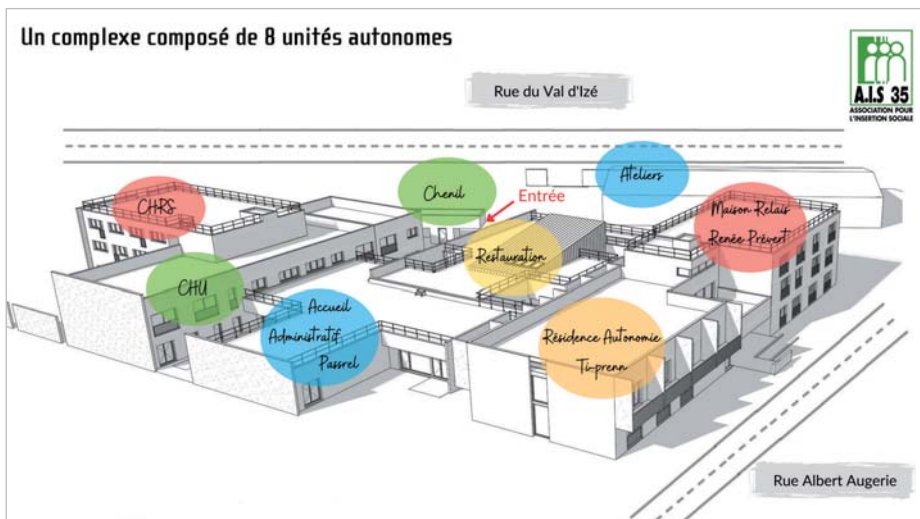
Le CHALET se répartit en plusieurs unités autonomes, destinées à différents publics, regroupant 61 logements au total :

- une résidence autonomie de 14 studios, conçue selon les normes d'un EHPAD, comprenant une salle commune avec atelier cuisine, un salon de détente, un bureau ;

- un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de 33 places en insertion (13 studios avec kitchenette, 1 T3, six chambres, des bureaux, une salle de réunion et une salle commune) et de 6 logements, du T1 au T3, pour des accueils en diffus ;
- un Centre d'hébergement d'urgence (CHU) de 24 places (15 chambres réparties en six unités) et une salle collective ;
- une maison-relais de 21 studios, avec une salle commune et coin cuisine, un salon de détente et des bureaux ;
- des espaces d'accueil pour le PAO, antenne du SIAO, et pour le service "Passrel", qui accompagne les personnes en difficultés pour l'accès ou le maintien dans le logement ;
- des locaux comprenant l'accueil et l'administration du site, des espaces de restauration, des salles de réunion, de sport, une salle informatique et des espaces dédiés à la logistique du site ;
- des Ateliers d'adaptation à la vie active (AAVA), dispositif permettant aux personnes éloignées de l'emploi de retrouver un rythme de travail et du lien social ;
- des espaces extérieurs : terrasses, jardin et un chenil de 8 box.

« Ce modèle de construction innovant pourrait à terme être reproduit sur d'autres territoires, en fonction de leurs besoins », estime le président de l'AIS 35, Hervé Le Palud, qui souhaitait réunir en un seul lieu les différentes activités de son association. ● D.V.

Un complexe composé de 8 unités autonomes



© Néotoa

RAPPORT DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE

DES MÉNAGES « À BOUT DE SOUFFLE »

Dans son 27^e rapport annuel sur l'état du mal-logement en France, la Fondation Abbé Pierre revient sur l'impact de la crise sanitaire sur les personnes les plus vulnérables, le Plan Logement d'abord et dresse un bilan du quinquennat sans concession, partagé par l'USH.

conditions de vie déjà difficiles se sont dégradées ; auxquels s'ajoutent les personnes exilées, « victimes invisibles de la crise ».

Une crise sociale qui perdure

Selon une étude FAP/Ipsos⁽⁶⁾, un tiers des étudiants et jeunes adultes ont eu recours à l'aide alimentaire, en plus des aides d'urgences, notamment celles du Crous, qui ont augmenté de 39 % en 2020. « *Le spectre d'une génération sacrifiée, appauvrie ou endettée plane et suscite beaucoup d'inquiétudes* », s'alarme Christophe Robert, délégué général de la FAP. 32 % des Français ont subi une baisse de revenus, 48 % une dégradation de leur santé mentale, 25 % une dégradation de leurs conditions d'emploi. Au total, un Français sur six a eu recours à l'aide de ses proches ou d'une association.

Le mal-logement, qui concerne 8 % de la population, touche 19 % des allocataires d'APL, 18 % des moins de 30 ans et 17 % des locataires du privé. Ces trois cibles sont aussi celles qui constituent le tiers de Français déclarant à l'Ipsos avoir eu froid dans leur logement ou être en difficulté pour payer leur facture d'énergie.

Autre effet durable de la crise, « *la hausse très importante des ruptures de droits et du non-recours provoquée par la fermeture puis la réouverture toujours partielle des services administratifs et sociaux, la généralisation du fonctionnement à distance et l'accélération de la dématérialisation* ».

Logement d'abord, une dynamique à accentuer

La pandémie a également eu des conséquences marquées sur le secteur de l'hébergement d'urgence, « *fortement sollicité, et qui l'est encore aujourd'hui* », constate Manuel Domergue. Le directeur des études de la Fondation salue l'ouverture et le maintien de 40 000 places. « *Cela montre qu'il est possible de mettre à l'abri en très peu de temps des milliers de personnes, et que notre objectif de zéro personne contrainte de vivre à la rue est atteignable* », fait-il remarquer. Il pointe cependant plusieurs limites et notamment « *le peu de perspectives de sortie vers le logement* ».

Le 27^e rapport dresse son bilan du Plan quinquennal pour le Logement d'abord qui, sur sa durée (2018-2022), a permis à près de 300 000 personnes de passer de la rue ou de l'hébergement vers le logement. Les points positifs sont nombreux : une « *mobilisation des acteurs* », 46 collectivités engagées aux côtés de l'État, une amélioration des financements pour le recrutement de coordinateurs, une augmentation des attributions Hlm de 4 % à 6 % envers ce public, un nombre accru de logements en intermédiation locative (40 000 places en 2022 contre 5 000 en 2017).

Si « *tout cela va dans le bon sens* », Manuel Domergue considère qu'il n'y a pas fondamentalement de « chan-



Si près de 300 000 personnes sont passées de la rue ou de l'hébergement vers le logement entre 2017 et 2022, la France compte encore autant de personnes sans domicile, en attente d'une solution.

Après deux ans de crise sanitaire, « *il semble évident que les premiers signaux d'une déstabilisation durable d'une part de la population, la plus vulnérable, se précisent* », alerte la Fondation Abbé Pierre (FAP) dans son 27^e rapport sur le mal-logement, rendu public le 2 février. Selon une projection de l'Insee, le taux de pauvreté monétaire serait resté stable en 2020 par rapport à 2019, représentant 14,6 % de la population, soit 9,2 millions de personnes vivant en dessous du seuil de pauvreté. « *Mais cette apparente stabilité masque vraisemblablement, selon l'Insee, une intensification de la pauvreté, tout en bas de l'échelle* », note le rapport qui évoque « *un enracinement dans la pauvreté* ».

En 2022, la France compterait encore plus de 4,1 millions de personnes mal-logées et 12,1 millions de personnes en situation de fragilité sur le logement. Pour la Fondation, les « *laissés-pour-compte de l'hébergement* », les jeunes, les habitants des quartiers populaires et les personnes qui survivent avec des revenus informels, forment des « *ménages à bout de souffle* », dont les

gement structurel ». « Les solutions proposées ne sont pas toujours pérennes, de droit commun », note-t-il encore, pointant du doigt à la fois l'intermédiation locative et les organismes de logement social qui auraient, selon lui, quelque frilosité à accorder un bail de droit commun préférant la sécurité d'un bail glissant, faute d'accompagnement suffisant des publics concernés et du fait de « préjugés sur leur capacité d'habiter ».

Il insiste encore sur certains « points noirs » pour les jeunes de moins de 25 ans en exclusion familiale et sans accès aux minima sociaux ; ceux sortant de l'aide à l'enfance à 18 ans, échouant pour beaucoup à la rue ; pour les occupants des bidonvilles dont 1 300 ont été expulsés en 2021, « année record », et pour les personnes en situation irrégulière, estimées entre 600 000 et 700 000. Pour accélérer la dynamique du Logement d'abord, la Fondation propose d'accroître les financements (qualifiés aujourd'hui d'« homéopathiques »), à la fois sur l'accompagnement, l'intermédiation locative et les dépenses d'hébergement.

Parent pauvre du quinquennat

La FAP revient sur les choix fiscaux et budgétaires qui ont « appauvri les ménages pauvres » et creusé les inégalités, en dépit des aides apportées après la crise des Gilets jaunes. Elle égraine : « coupes colossales » dans les APL de 15 Md€ sur cinq ans, absence de soutien pérenne aux plus pauvres, dégradation de certaines prestations comme le RSA, réforme de l'assurance chômage...

Le logement, estime la FAP, est « l'un des parents pauvres du quinquennat ». « Force est de constater que le choc de l'offre annoncé par le candidat Macron pour détendre les marchés locatifs et faire baisser les prix des logements n'a pas eu lieu », renchérit Christophe Robert qui ajoute que, « tout au long du quinquennat, le gouvernement s'en est pris aux bailleurs sociaux, les enjoignant à se regrouper, à privatiser 40 000 logements sociaux et à faire des économies ».

À cette pratique, viennent se cumuler la suppression des aides à la pierre, la « ponction » de la RLS à hauteur de 1,3 Md€ par an de 2020 à 2022 et l'augmentation de la TVA sur les PLUS et les PLS. Avec pour corollaire, la chute de la production Hlm à 87 000 logements en 2020 et 95 000 en 2021. « En cinq ans, l'État a privé les Hlm de 6 Md€, une somme qui équivaut à la capacité de construire plus de 200 000 logements sociaux », fait valoir Christophe Robert, alors que 2,2 millions de ménages sont en attente d'un logement social. « La réduction de l'offre de logements sociaux (80 000 attributions de moins dans le parc Hlm en 2020), la chute de la construction de logements sociaux et le blocage de la mobilité résidentielle qui en résulte dessinent les tendances lourdes d'une crise du logement dont l'ampleur ne semble



© S. Godefroy/FAP

pas réellement prise en compte par les responsables politiques », alerte la Fondation. D'autres objectifs n'ont pas été atteints, telles la construction de 40 000 PLAI annuel (31 000 en 2021), la production de 60 000 logements étudiants (30 000 en 5 ans) et l'éradication des passoires thermiques en dix ans.

Si elle relève une forte progression des rénovations énergétiques, la FAP déplore d'une part, que la plupart ne sont pas globales et se révèlent donc « non performantes », et d'autre part, un reste à charge de 39 % pour les ménages très modestes et de 56 % pour les ménages modestes, « bien loin des 10 % annoncés par le gouvernement ».

Alors qu'un nouveau quinquennat se profile, le défi est de taille : « La simple augmentation du nombre de ménages en France devrait générer un besoin de 210 000 à 325 000 logements par an d'ici à 2030, sans compter les besoins déjà existants. Les besoins en logements neufs restent donc très importants, entre 400 et 500 000 par an pendant dix ans », estime la Fondation Abbé Pierre.

● D.V.

(1) Perception du mal-logement, quel impact de la crise du Covid-19 sur le mal-logement ? Fondation Abbé Pierre/Ipsos, 20 janvier 2022.

📌 En 2020, 14,6% de la population vivent sous le seuil de pauvreté.

Chiffres-clés du rapport

- 300 000 personnes sans domicile (x 2 depuis 2012)
- - 0,5 % de pouvoir d'achat pour les 5 % les plus pauvres, en 5 ans
- +3 500 € de pouvoir d'achat annuel pour les 1 % les plus fortunés
- en 5 ans, + 41 % de profits pour les « géants du CAC 40 » au 1^{er} semestre 2021 par rapport au 1^{er} semestre 2019
- 12 000 personnes expulsées en 2021 (8 000 en 2020)
- 1,6 % du PIB consacré au logement en 2020
- 79 Md€ de recettes fiscales du logement pour l'État, x 2 en 20 ans
- + 154 % d'augmentation des logements depuis 20 ans, + 50 % des loyers en 10 ans
- 1 demandeur d'asile sur 2 non hébergé dans le dispositif national d'accueil ●

Diversification

LES HLM AU SERVICE DU PARCOURS DE SANTÉ

© Habitat Dauphinois



☞ Au-dessus du pôle médical de Montboucher, les appartements sont aux normes RT 2012 - 20 % ; arch. : Atelier des Vergers.

En collaboration avec les communes et les professionnels de santé locaux, des organismes diversifient leur savoir-faire et jouent le rôle d'opérateur pour des opérations spécifiques.

• À Montboucher-sur-Jabron (26), un bourg de 2 300 habitants situé près de Montélimar, la municipalité avait prévu de construire un cabinet médical sur une de ses parcelles. C'est **Habitat Dauphinois** qui, début 2018, a pris en charge ce projet, conçu en lien avec trois médecins et d'autres praticiens du corps médical et paramédical, soit au total 12 professionnels de santé.

L'opération, livrée il y a un an, comprend un rez-de-chaussée dédié à la maison médicale avec une partie paramédicale (3 locaux), une partie médicale avec salle d'attente commune, 6 locaux et une réserve pour deux futurs locaux. Au-dessus, 2 niveaux sont consacrés à 12 logements locatifs (7 PLUS et 5 PLAI) pour des

seniors, desservis par un ascenseur. Les douches sont à l'italienne, les toilettes adaptées. Chaque logement est équipé de la fibre optique.

Depuis la livraison, un vivre-ensemble et une entraide au quotidien se sont créés entre les locataires, les riverains, les professions médicales et les personnes habitant le quartier.

• À Novalaise (73), **Savoisienne Habitat** a réalisé un pôle santé sur un tènement communal. Le centre est réparti sur 3 niveaux. Au rez-de-jardin, 6 locaux de 17 m² à 32 m², livrés prêts à fonctionner, ont été vendus à des professionnels du secteur paramédical (orthophonistes, ostéopathe, podologues). Au rez-de-chaussée, les 9 locaux accueillent des professions médicales (médecins, dentistes) et paramédicales (kinésithérapeutes, psychologue, infirmières). Au premier étage, 4 appartements de type 4 en duplex de 92 m² avec terrasse sont proposés à la location. ● **V.S.**

Les locaux du pôle santé de Novalaise ont été mis à disposition des professionnels de santé en décembre 2021 ; arch. : Lean architectes. ☞



© Savoisienn Habitat

Économie circulaire

UN DÉMONSTRATEUR DANS LE LOIRET

28 logements sociaux, réalisés en usufruit locatif social (ULS) avec Tonus Territoires, sont en cours de construction à Saran (45), pour le compte de **LogemLoiret**. Ce programme - qui comprendra un bâtiment collectif en R+2 et cinq maisons individuelles - est monté en partenariat entre Agyre, hub d'accélération national pour une économie circulaire dans la construction, et Valor Promotion, spécialisé dans la vente en blocs d'immeubles entiers aux bailleurs sociaux, avec pour objectif de conduire une démarche d'économie circulaire. L'intention des deux partenaires est de faire de ce projet un démonstrateur transposable à d'autres communes, en anticipant la création de la filière REP déchets du bâtiment.



© DR

☞ Le projet bâti pour LogemLoiret se composera de 28 logements sociaux dont 23 dans un petit collectif en R+2 et cinq maisons individuelles.

Agyre, qui jouera un rôle d'AMO économie circulaire, accompagnera le promoteur sur les questions de ressources en matière d'énergie et eaux, de suivi et tri des déchets et pour atteindre les certifications Prestaterre mention BEE+ (Bâtiment Energie Environnement+), options économie de charges et démarche chantier propre. Pour pallier les diverses contraintes du site, sa prestation concernera aussi l'accompagnement méthodologique du chantier, avec le désamiantage et la déconstruction des pavillons résidentiels datant des années 1970, et l'identification des filières locales structurées. La logistique et le transport, le stockage, le tri et la traçabilité des ressources du site seront au cœur du projet, dans l'objectif de réduire la production des déchets, d'optimiser la consommation des ressources et d'éviter les externalités carbone.

La construction débutera en avril 2022, pour une livraison attendue en septembre 2023. ● **D.V.**

Prospective

L'ADEME ET LE CSTB ÉCRIVENT LES SCÉNARIOS DU FUTUR

Le 25 janvier, l'Ademe et le CSTB ont présenté les quatre scénarios issus de la démarche de prospective collective "Imaginons ensemble les bâtiments de demain". Lancée en 2019, elle a réuni 15 personnes venant d'horizons divers (ingénieurs, sociologues, économistes, spécialistes de la ville) qui, pendant deux ans, ont produit et discuté ces scénarios portés aujourd'hui dans le débat public.

En ouverture du colloque, Emmanuelle Wargon s'est félicitée de la démarche qui, selon elle, « répond à un enjeu essentiel d'accroître nos connaissances pour éclairer nos politiques de long terme, et parce qu'elle traite des bâtiments dans tous leurs aspects, alors que les démarches prospectives précédentes se concentraient plutôt sur des sujets dédiés, que ce soit l'énergie ou les émissions de gaz à effet de serre ».

Évoquant les enjeux liés à la stratégie bas-carbone dans la construction neuve, la ministre a rappelé que « avec la RE 2020, la France est une des nations pionnières de la construction bas-carbone en Europe. Cette réglementation progressive doit permettre de trouver les matériaux bas-carbone sans en exclure aucun, et les procédés constructifs qui permettent d'évoluer. Nous avons besoin de continuer à soutenir l'innovation. »

Des avenir contrastés

Bâti à partir de 22 facteurs clés repartis en 4 catégories (contexte, demande, offre, politiques), ces quatre scénarios d'évolution du bâtiment et de l'immobilier en France à l'horizon 2050, dessinent des avenir contrastés et apportent des éclairages importants.

Dans le premier, intitulé "Difficile de tout

faire", les acteurs du bâtiment et de l'immobilier doivent s'adapter aux trois grandes transitions (démographique, environnementale et numérique), mais l'adaptation est lente et aboutit à un parc à plusieurs vitesses : des bâtiments répondant aux nouveaux défis (bâtiments neufs, logement des investisseurs institutionnels, une partie du logement social) et une part encore importante de logements mal adaptés aux nouvelles exigences.

logements, rendue possible par la revalorisation et un fort développement des métiers du bâtiment. Dans ces deux scénarios, "Le bâtiment comme service" et "Rééquilibrage", les acteurs évoluent fortement.

Avec "Pénurie", le dernier scénario, la disponibilité des ressources contraint l'action. La difficulté grandissante de la société à gérer le cumul des crises se combine à une pénurie d'une ou de plusieurs ressources clés pour le bâtiment, rendant difficile la réponse collective aux crises et bloquant l'activité du secteur, ce qui aboutit à une obsolescence croissante du parc.

Interrogée sur les questions que posent ces scénarios à ceux qui construisent, rénovent et exploitent, Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, a souligné leur intérêt : « Le CSTB et l'Ademe nous obligent à penser même quand les questions sont déroutantes et à sortir de notre routine. Cependant, on ne peut pas faire abstraction des problèmes sociaux et notamment de celui du mal-logement qui continuera quelle que soit la stratégie bas-carbone, a-t-elle poursuivi. Sans progrès social, tout progrès environnemental sera anéanti. Les bailleurs sociaux pris dans des enjeux d'urgence sociale et de production ont du mal à se projeter dans 30 ans et ces scénarios justement nous y obligent. »

Quel scénario sera privilégié en 2050 ? « L'avenir sera peut-être fait d'un mélange de chaque », prédit Etienne Crépon président du CSTB. ● I.C.

 Pour une description détaillée des 4 scénarios : www.batimentdemain.fr



Autre scénario, "Le bâtiment comme service" s'appuie sur la transition écologique dans une France des métropoles et nécessite des investissements majeurs qui entraînent une bascule des bâtiments vers les services et une industrialisation de la filière construction-rénovation. Hors des métropoles, les dynamiques sont plus contrastées entre lieux de villégiatures et zones dépeuplées.

Le 3^e scénario, "Rééquilibrage", décrit une succession de crises générant un rééquilibrage territorial, une redistribution des pouvoirs au profit du local et l'émergence d'un marché de l'immobilier dual. Ces effets conduisent à une rénovation rapide et ambitieuse du parc de

BIM

ÇA, C'EST FAIT...

Améliorer la connaissance du patrimoine, réduire les coûts de gestion, accéder rapidement à toutes les informations sur un logement et les équipements de sécurité des bâtiments, gages d'un traitement optimum des réclamations dans un délai maîtrisé... tels sont les objectifs de **Domitia Habitat**, Office rattaché à la Communauté d'agglomération du Grand Narbonne, en achevant la numérisation de l'ensemble de son patri-

moine (3700 logements sur 133 résidences).

Au-delà de la maquette BIM Gestion/Exploitation/Maintenance (GEM), l'OPH poursuit sa mobilisation en travaillant à la liaison entre cette maquette numérique (base technique) et les outils informatiques du quotidien, afin de garantir une mise à jour instantanée et fiable des informations techniques.

Ce travail de numérisation a coûté 320 000 € et deux ans de travail. ● V.S.



📍 Une maquette numérique constituée d'environ 5 000 plans et 600 documents associés.

RÉHABILITATIONS

© Opac de l'Oise



Compiègne (60). La réhabilitation des immeubles du square de l'Écharde, où résident 140 familles, a été inaugurée à la fin de l'année 2021. Les interventions extérieures ont porté sur l'isolation des façades, l'installation d'antennes paraboliques, la révision des terrasses et l'étanchéité des terrassons et la création de rampes PMR pour les entrées. Pour les parties communes, les sols, menuiseries et portes sont

remplacées et un nouveau système de contrôle d'accès aux immeubles est installé. Dans les logements : remplacement des portes palières, des fenêtres, installation de volets roulants, modernisation de l'installation électrique, rénovation des salles de bains, remplacement des revêtements de sol dans les pièces humides. 37 logements ont également été adaptés pour les seniors, labellisés Hss®. ● Opac de l'Oise



© B. Massaini

Étupes (25). La réhabilitation de 65 logements datant de 1957 réduira de 20 % la facture énergétique des locataires en passant d'une étiquette énergétique E à B, atteignant le label BBC Rénovation. Les travaux porteront sur l'extérieur et l'intérieur : isolation et étanchéité de la toiture, isolation par l'extérieur des façades, changement des menuiseries extérieures, rénovation des parties communes et travaux importants dans les logements (pièces humides, changement des chaudières, refécution complète de l'électricité et isolation des plafonds hauts des caves). Coût global de l'opération : 2,3 M€ dont 704 K€ financés par le Plan France Relance et une livraison prévue pour septembre 2022. Arch. : B&K. ● Néolia

Laon (02). Un immeuble accueillant 6 logements est en fin de réhabilitation thermique par l'extérieur avec des matériaux biosourcés. L'isolation sera renforcée par du lin, du chanvre et du coton et sera recouverte d'un bardage en panneaux de polycarbonate transparents, afin de rappeler les éléments végétaux constituant l'isolant. L'objectif, au-delà de l'amélioration des performances thermiques, est aussi de moderniser l'esthétique de l'immeuble. Coût estimé de l'opération : 200 000 €. Arch. : BAU Architectes. ● OPAL



© BAU Architectes



© MR3A

Colomiers (31). La réhabilitation du foyer de l'YMCA, qui accueille des personnes en situation de handicap, d'exclusion ou de difficulté sociale, porte sur 120 logements - dont 76 à rénover - répartis sur 11 bâtiments dont 6 nouveaux édifices abritant 44 logements neufs à proximité. Construit en 1973, le foyer nécessitait une amélioration du confort des résidents par la création d'espaces de vie et d'équipements plus adaptés : rampe PMR et ascenseurs, extension et réorganisation des espaces de restauration et d'animation, amélioration de l'organisation des hébergements et isolation extérieure des façades pour répondre à la RT 2021. Arch. : MR3A. ● Altéal

RÉHABILITATIONS

La cité des Familles "recomposée"

À Saint-Étienne-du-Rouvray (76), l'ancien quartier des cheminots dont les premières constructions remontent aux années 30 a beaucoup évolué depuis 2017. ICF Habitat Atlantique a engagé un vaste programme de réhabilitation, de démolition et de reconstruction.

Les maisonnettes suédoises

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, les cheminots suédois décident de manifester leur solidarité envers la Normandie sinistrée et de participer à sa reconstruction. De 1946 à 1948, la Suède envoie dans le Calvados deux cents maisons en bois. Ces maisons jumelées représentent quatre cents logements pour dix communes dont 7 stéphanoises, aujourd'hui réhabilitées.

Pour en savoir plus : *Les maisons suédoises, de la reconstruction en Normandie*, de Jean-Yves Meslé et Marc Pottier, Ed. Cahiers du temps. ●

Les 48 maisons (45 PLUS et 3 PLAI) ont été livrées en 2 tranches. 📍



© Andia/Bénard

93 maisons réhabilitées, 29 démolitions libérant 17 îlots foncier et 85 nouveaux logements, tels sont les chiffres de ce chantier de 5 ans, véritable projet de renouvellement urbain d'un quartier non inscrit en géographie prioritaire et sans appui financier de l'État. À peine le programme de réhabilitation achevé en 2019, la filiale du groupe ICF Habitat a donné le premier coup de pioche pour la construction des 85 logements et a choisi d'édifier des maisons et des petits collectifs à ossature bois, conçus comme de grandes villas. Les sept maisons offertes par des cheminots suédois à l'après-guerre (voir encadré), symboles de la reconstruction, ont servi d'inspiration pour l'allure du quartier renouvelé, qui a pris des couleurs.

Un quartier 100 % bois

Avec 85 logements bois, répartis en 48 individuels et 37 en collectif, ce doit être le premier quartier 100 % bois de l'agglomération rouennaise d'une telle envergure qui est sorti de terre. « Nous avons fait le choix de faire tous les logements en bois pour de nombreuses raisons », explique Pascal Thierry, le responsable d'opération. Le choix du bois OSB - matériau composé de différentes couches de lamelles de bois compressées et collées entre elles - a été retenu pour sa résistance et ses vertus d'isolation thermique et acoustique. Par ailleurs, ce chantier a été mené en filière sèche, une méthode de construction qui ne nécessite pas d'eau et privilégie le recours à des éco-matériaux préfabriqués en usine et assemblés sur site. Plus propre, plus rapide, moins bruyante et générant moins de déchets, cette méthode a été particulièrement appréciée des habitants et des riverains (600 personnes sur site). Le projet, mené en CREM (conception-réalisation-entretien-maintenance), a été suivi par le cabinet d'architecture A2B et un groupe d'entreprises majoritairement locales pour favoriser l'emploi local et les circuits courts.



© Andia/Bénard

📍 Une des 7 maisons suédoises réhabilitées en 2019.

Tous les logements sont conçus selon le même principe - un socle maçonné, une construction à pan de bois, avec des toitures à deux pentes, une orientation sud ou ouest pour chaque bâtiment.

Des maisons quasi passives

Les 48 maisons, montées chacune en 3 jours, sont toutes traversantes ou bi-orientées et offrent de larges ouvertures dans les pièces de vie. Un garage indépendant est positionné pour créer des espaces tampons entre chaque pavillon. « Les maisons sont certifiées RT 2012 - 20 % avec un chauffage au gaz et un ballon d'eau chaude thermodynamique : elles sont quasiment passives », assure l'architecte François Meuric.

Quant aux constructions intermédiaires, traitées comme des "villas", leur gabarit s'intègre à l'échelle du quartier et donne le sentiment d'un usage individuel, les parties communes étant quasiment inexistantes, les paliers partagés au maximum par deux logements. Édifiées sur deux niveaux, plus combles parfois aménagés, ces constructions mettent en avant la symétrie de leur conception notamment au travers des escaliers.

Les livraisons se sont échelonnées en plusieurs tranches entre 2020 pour les pavillons et 2021 pour les collectifs. Au final, personne ne distingue les maisons réhabilitées des constructions neuves. Le montant global du chantier s'élève à 12 millions d'euros TTC.

À noter, l'implication d'Habitat 76 dans une partie du quartier⁽¹⁾ avec 99 logements reconstruits et 136 logements réhabilités. ● V.S.

(1) L'OPH départemental s'était porté acquéreur de 202 logements auprès d'ICF Habitat, dont une partie a été démolie.

Cœur de ville

EXTRACTION D'UNE DENT CREUSE

© DDL Architectes



Une opération qui bénéficie du soutien du Fonds friches à hauteur de 150 000 €.

À Saint-Brieuc, un immeuble du XIX^e siècle, vacant depuis vingt ans, a fait l'objet de toutes les attentions : sélectionné au titre du Fonds friches, retenu par la Commission nationale de résorption de l'habitat indigne et relevant également du dispositif Action cœur de ville dans le cadre plus large d'une opération de requalification urbaine du centre-ville. C'est sans doute à ce titre que cette opération de 5 logements, propriété⁽¹⁾ de BSB (Bâtiments et styles de Bretagne) du groupe CIB, qui fera l'objet d'une démolition-reconstruction, a été présentée à Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, le 7 janvier.

Le nouveau bâtiment, sur 4 niveaux, comprendra 5 logements locatifs sociaux. Il sera composé d'une structure béton préfabriqué teinté, pour résonner avec le caractère minéral de la rue. Le second matériau principal sera le bois avec un bardage de châtaigner naturel à lames verticales. La composition de la façade principale s'inspirera du rythme des ouvertures des bâtiments environnants.

L'immeuble sera démoli en mai prochain pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2024. Le coût global de l'opération s'élève à 1,15 M€ TTC. ● v.s.

(1) Cession de la Ville de Saint-Brieuc à BSB en octobre 2021.

Renouvellement urbain

TRANSFORMATION D'UNE TOUR EMBLÉMATIQUE DE L'URBANISME VERTICAL

La transformation de la Tour des Poissonniers, dans le 18^e arrondissement parisien, est lancée. Cet ancien immeuble de logements sociaux de 50 m de haut, construit en 1959 par l'architecte Raymond Lopez, accueillera 157 logements, du T1 au T5/T6 en colocation, destinés à des étudiants et jeunes actifs. « Nous avons l'intention d'inscrire ce projet dans la grande histoire du logement social, de le retravailler, de le reconventionner et de le revisiter à travers tous les enjeux de l'époque », explique Stéphane Dauphin, directeur général de Paris Habitat.

Il a d'abord fallu convaincre l'Anru de ne pas détruire le bâtiment situé dans le périmètre NPNRU des Portes du 18^e arrondissement. « La tour offrait un potentiel de mutabilité, éclaire Hélène Schwoerer, DGA de l'OPH, en charge de la maîtrise d'ouvrage et du développement. Si on l'avait démolie, on ne serait pas parvenus à créer autant de logements, la capacité de reconstruire était limitée à 31 m de hauteur par le PLU ».

L'équipe d'architectes de l'AUC, veut « faire de cette tour un bâtiment pionnier sur les nouvelles façons de vivre ensemble », comme l'explique Djamel Klouche, associé et cofondateur du cabinet lauréat du Grand prix d'urbanisme 2021. Pour imaginer de nouveaux modes d'habiter, l'opération prévoit la création de six « communs », répartis sur la hauteur, positionnés en fonction de la qualité des vues extérieures : deux au milieu du bâtiment, dédiés à des terrains de sport, et trois salles de lecture ; quatre en haut de l'immeuble, avec une cuisine commune et, en extérieur, une toiture partagée, un jardin d'hiver et une façade productive. Au pied de la tour, un jardin de 1 900 m², réservoir de biodiversité, sera dessiné par Mosbach Paysagistes. Il jouxtera un centre d'arts vivants de 745 m² offrant des studios aux étudiants en danse et musicologie de Sorbonne Université.

Entre la Faculté de Lettres de Clignancourt et le Campus Condorcet, la Tour des Poissonniers se situe au cœur d'un quartier universitaire en mutation, qui se veut une extension du Quartier Latin. ➔

Le programme se construit au cours de quatre ateliers de co-conception menés avec des étudiants et jeunes actifs, l'AUC, Paris Habitat, le Crous et la Ville de Paris, sur quatre thématiques : la vie collective, la vie intime, le jardin et ses équipements artistiques, l'inscription de la tour dans son quartier.

Doté d'un budget total de 23 M€, le projet devra tirer le meilleur parti des caractéristiques architecturales de la tour : un plan en croix, des demi-niveaux et un large atrium sur deux niveaux au rez-de-chaussée, laissant entrer la lumière. Les travaux incluront une part de réemploi des matériaux et équipements présents et des matériaux biosourcés. Le projet vise les certifications NF Habitat HQE et Bâtiment durable francilien.

Ce projet s'inscrit dans un vaste programme d'aménagement pour les Jeux olympiques. « Le 18^e devient un des cœurs de Paris, estime le maire de l'arrondissement, Éric Lejoindre. Dans les 5 années qui viennent, on verra le quartier muter profondément au service de ses habitants, il deviendra cette porte ouverte sur la Métropole du Grand Paris ». Lancement des travaux prévu en 2023 pour une livraison en 2025. ● D.V.



© Paris Habitat

ÉLECTROMOBILITÉ

Droit à la prise : les Hlm, une force motrice ?

Les aspects pratiques de la mise en œuvre du droit à la prise ont été précisés par décret⁽¹⁾ et les modalités relatives à l'équipement des places de stationnement en installations de recharges des véhicules électriques (IRVE) par les locataires facilitées. La possibilité pour les propriétaires de s'opposer à ces installations individuelles en équipant eux-mêmes les parkings est une opportunité sans précédent pour le secteur Hlm de participer au développement de l'électromobilité.

Pour les pouvoirs publics, le développement des véhicules propres est un enjeu prépondérant dans la lutte contre le réchauffement climatique. L'électromobilité est aujourd'hui une réalité en France mais nécessite un déploiement plus massif des infrastructures, notamment des bornes de recharge. Un cadre réglementaire impose désormais le pré-équipement en installations de recharge de véhicules électriques (IRVE) dans les constructions neuves, notamment pour les bâtiments à usage résidentiel⁽²⁾. Parallèlement, tous les locataires occupant des bâtiments plus anciens disposent d'un droit individuel à la prise.

Qu'est-ce que le droit à la prise ?

Le dispositif, issu de dispositions intégrées au Code de la construction et de l'habitation⁽³⁾, permet à chaque locataire ou occupant de bonne foi d'un immeuble doté d'un parc de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif d'équiper, à ses frais, son emplacement de stationnement d'une installation dédiée à la recharge de son véhicule électrique ou hybride rechargeable et qui permet un décompte individualisé des consommations. Il s'agit de permettre à chaque possesseur de véhicule électrique d'avoir accès à une borne individuelle sans attendre la réalisation éventuelle de travaux d'équipement par le propriétaire.

Comment le locataire exerce son droit à la prise ?

Avant toute chose, le locataire souhaitant équiper son emplacement de stationnement doit notifier au propriétaire son intention de réaliser les travaux. Si le propriétaire est une personne morale, la notification est faite à son représentant légal ou statutaire ; le loca-

taire a l'obligation de joindre à cette notification un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, la notification est faite au copropriétaire bailleur, avec copie au syndic de la copropriété. Dans un délai d'un mois suivant cette notification, le copropriétaire bailleur notifie au syndic les documents transmis. S'il souhaite procéder lui-même aux travaux, il notifie son intention au syndic.

Le propriétaire ou copropriétaire peut alors s'opposer aux travaux envisagés par le locataire si le motif de son opposition est sérieux et légitime. C'est notamment le cas lorsqu'il décide de réaliser lui-même les travaux.

Dans les monopropriétés, le bailleur doit alors, à peine de forclusion, saisir le président du tribunal judiciaire du lieu des situations de l'immeuble, dans le délai de trois mois à compter de la notification faite par le locataire. Dans un délai de quinze jours à compter de cette saisine, le propriétaire doit procéder à sa notification au locataire ou l'occupant de bonne foi.

Le locataire ou occupant de bonne foi pourra réaliser les travaux lui-même si :

- aucune saisine ne lui a été notifiée dans le délai de quinze jours ;

- ou encore lorsque le propriétaire n'a pas engagé les travaux dans les trois mois qui suivent la saisine ;

- ou enfin, s'il les a engagés mais ne les a pas réalisés dans un délai de six mois à compter de la saisine.

Dans les copropriétés, si le syndic de copropriétaires décide de s'opposer aux travaux, pour un motif sérieux et légitime, c'est le syndic qui saisit le président du tribunal judiciaire dans le même délai de trois mois. Cette saisine précise, le cas échéant, la date à laquelle la décision de réaliser les travaux a été prise en assemblée générale. Dans les quinze jours à compter de la saisine, le syndic la notifie au copropriétaire ou au copropriétaire bailleur et au locataire ou à l'occupant de bonne foi.

Le locataire ou occupant de bonne foi ou copropriétaire pourra réaliser les travaux lui-même si :

- aucune saisine de la juridiction ne lui a été notifiée dans le délai de quinze jours ;

- ou encore si le syndic de copropriété s'est opposé aux travaux au motif que le syndic souhaite le réaliser lui-même et que ces travaux n'ont pas été engagés au plus tard dans les trois mois après la saisine du président du tribunal judiciaire ;

- ou enfin, lorsque les travaux sont engagés mais n'ont pas été réalisés dans un délai de six mois à compter de la saisine.

Dans tous les cas, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale suivant la notification l'information des copropriétaires sur le projet de travaux.

Le cadre réglementaire impose désormais le pré-équipement en installations de recharge de véhicules électriques dans les constructions neuves



Dans quelles conditions le locataire réalise lui-même les travaux ?

Lorsque le locataire réalise lui-même les travaux, il doit notifier au propriétaire de l'immeuble les nom, adresse et coordonnées téléphoniques du prestataire avec lequel il a conclu un contrat. Dans les immeubles soumis

Le parc de stationnement du logement social représente un enjeu d'accès pour tous à la mobilité électrique. ➔

au statut de la copropriété, cette notification est faite au copropriétaire bailleur, qui transmettra lui-même ces informations au syndic, dans les mêmes formes, c'est-à-dire par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), et dans un délai de quinze jours. Si les travaux sont réalisés par un copropriétaire, il doit notifier les informations concernant le prestataire au syndic.

Le propriétaire ou, en cas de propriété, le syndic, doit conclure la convention prévue par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation avec le prestataire chargé des travaux dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification qu'il a reçue. En cas de copropriété, l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise pour la signature de la convention par le syndic.

À défaut de signature de la convention dans le délai prévu, le locataire, occupant de bonne foi ou copropriétaire peut saisir le président du tribunal judiciaire afin qu'il fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire pour réaliser les travaux.

L'opportunité pour le secteur Hlm : le déploiement global d'un parc de stationnement équipé en IRVE

Face au nombre croissant de demandes individuelles d'IRVE, les bailleurs sociaux sont invités à définir une stratégie globale de déploiement de bornes de recharges pour véhicules électriques sur l'ensemble de leur patrimoine.

Comme expliqué plus haut, le bailleur peut légitimement s'opposer à la réalisation des travaux par le locataire s'il a l'intention de les réaliser lui-même. C'est pourquoi, un plan de développement doit être présenté, qui permettra en outre d'anticiper les demandes individuelles en planifiant l'équipement des parkings en IRVE.

Par son importance, le parc de stationnement du logement social, s'il décide d'accueillir et d'encourager l'usage des véhicules hybrides rechargeables et électriques, représente un enjeu significatif d'accès pour tous à la mobilité électrique.



© A. Durastanti/Paris Habitat

Notons que l'installation des points de charge dans les parkings d'un bâtiment appartenant à un organisme d'Hlm devrait être plus simple que dans les copropriétés, la décision de développer l'infrastructure revenant au bailleur.

Afin de favoriser cet engagement, l'Union sociale pour l'habitat mène plusieurs actions en partenariat avec différents acteurs du secteur comme Enedis ou la Banque des Territoires⁽⁴⁾.


La démarche de l'USH a pour but de donner une vision claire du sujet, de soulever les problématiques technico-juridiques et de rechercher les modalités de financement des infrastructures collectives les plus efficaces. C'est dans ce contexte que l'USH réalise, depuis fin 2021, une étude sur le déploiement des IRVE dans le parc Hlm.

La première étape de cette étude repose sur une enquête menée auprès des organismes au mois de janvier afin de recenser les bornes existantes et le potentiel de déploiement et d'identifier le modèle économique.

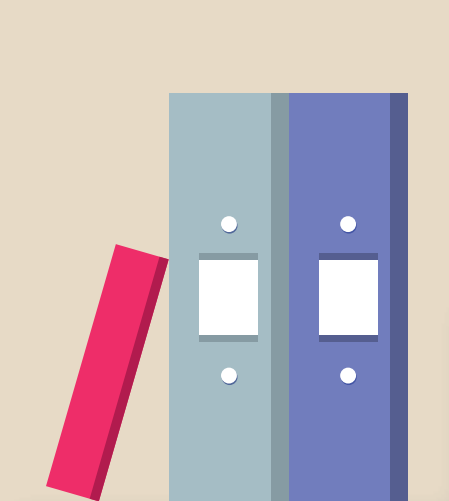
Cet état des lieux permettra d'élaborer des recommandations pour la mise en œuvre concrète de projets d'installation et d'exploitation des bornes, prenant en compte les besoins et les attentes des locataires. ●

- (1) Décret n° 2020-1720 du 24 décembre 2020 pris pour l'application des articles L. 111-3-8 et L. 111-3-9 du Code de la construction et de l'habitation entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021.
- (2) Articles L.113-11 à L.113-15 et R.113-16 du Code de la construction et de l'habitation, et arrêté du 23 décembre 2020.
- (3) Articles L.113-16, L.113-17 et R.113-7 à R.113-10 du Code de la construction et de l'habitation.
- (4) Cf. Actualités Habitat n°1156 du 30 novembre 2021.

Thèmes : Électromobilité - Droit à la prise.

 **Contact :** Fabien Elie, conseiller juridique, Direction juridique et fiscale.
Tél. : 01 40 75 78 60
Mél. : ush-djef@union-habitat.org

Vient De Paraître



SIGNETS n° 13 **Repérer les situations de fragilité des locataires - Premier état des lieux des pratiques des organismes Hlm**

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

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

Pour toute demande d'achat :

morgane.raimbaud@union-habitat.org ou sur la boutique en ligne sur www.union-habitat.org

Les organismes Hlm accueillent un nombre croissant de ménages en situation de fragilités économiques et/ou sociales et sont interpellés lorsque ces fragilités ont un impact sur la relation locative ou sur la vie collective dans les résidences. Ils ont été ainsi amenés à concevoir des outils d'analyse permettant de mieux comprendre les besoins de ces locataires, à construire des partenariats avec des acteurs intervenant dans des champs divers (santé, accompagnement social, médico-social, insertion...).

C'est dans ce contexte que l'USH a conduit une étude pour établir un premier état des lieux des pratiques des bailleurs sur l'analyse et le recueil des situations de fragilité ainsi que l'adaptation de leurs services pour les locataires rencontrant des difficultés.

Cette synthèse reprend les principaux enseignements issus d'expériences conduites par 10 organismes Hlm et présente les méthodes déployées. En complément, 8 fiches présentant des actions menées par des organismes sont disponibles sur le Centre de ressources de l'Union sociale pour l'habitat.

Contacts : Maryse Sylvestre, conseillère politiques sociales,
Direction des politiques urbaines et sociales, USH
Mél. : maryse.sylvestre@union-habitat.org
Thierry Piedimonte, chef de mission Qualité de service,
Direction des politiques urbaines et sociales, USH
Mél. : thierry.piedimonte@union-habitat.org

Semaine
de l'innovation
Hlm 9^e édition
2022

LES HLM, UTILES À LA RÉPUBLIQUE

du 11 au 19 juin 2022

www.semainehlm.fr

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

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



photo et installation Pascal COLRAT et Méline FAGET

Partenaires officiels de la Semaine de l'innovation Hlm



Organisée par

